







Brookfield

# PROSPECTO DEFINITIVO

## DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

## OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia 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

**Perfazendo o montante total de**

# R$397.715.000,00

(trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais)

**Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR2H4**

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/210, CONCEDIDO EM 14 DE ABRIL DE 2026.**
**Classificação de Risco: Os CRI não contarão com relatório de classificação de risco preparado por agência classificadora de risco.**

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), realizou a emissão de 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da sua 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão, em série única ("**CRI**"), todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de abril de 2026 ("**Data de Emissão**"), o valor total de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais), sendo certo que o Valor Total da Emissão (conforme a seguir definido) foi acrescido em função do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento ("**Valor Total da Emissão**") Os CRI foram emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado 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, conforme posteriormente aditado ("**Termo de Securitização**" e "**Agente Fiduciário**", respectivamente), e têm como lastro os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro (conforme abaixo definido), os quais foram endossados pelo Titular Original (conforme abaixo definido) para a Emissora através do Contrato de Endosso (conforme abaixo definido). Os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais Lastro são devidos em sua integralidade pela **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/00001-67 ("**Devedor**" ou "**Devedora**"). A distribuição dos CRI ocorreu pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, 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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**") e o Devedor ("**Contrato de Distribuição**" e "**Oferta**", respectivamente).

A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com o Devedor, aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em 3,3026%% (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em 12.715 (doze mil, setecentos e quinze) CRI, no valor de R$ 12.715.000,00 (doze milhões e setecentos e quinze mil reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme e o Valor Total da Emissão ("**Opção de Lote Adicional**").

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos previstos no Termo de Securitização, a data de vencimento dos CRI será 15 de abril de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento dos CRI**").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (**http://www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**").

Os CRI foram depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias (conforme abaixo definidas), bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários e as Garantias, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta Arrecadadora (conforme definida no Termo de Securitização), da Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definição do Termo de Securitização) e da Conta Centralizadora 02 (conforme definição do Termo de Securitização), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente). O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passou a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Os CRI não possuem garantias, enquanto os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias (conforme abaixo definidas). Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI, sendo certo que as Garantias se aplicam aos Créditos Imobiliários. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os CRI podem ser livremente negociados entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI podem ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos. Para mais informações, favor verificar o fator de risco "Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário" da seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto (conforme definido abaixo).

Nos termos do artigo 2º, do Anexo Complementar IX das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, nos termos da alínea "a", do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(b)** Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são devidos pelo Devedor, nos termos do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(c)** Tipo de Segmento: "Imóvel comercial e lajes corporativas", nos termos da alínea "a" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(d)** Tipo de contrato de lastro: valores mobiliários representativos de dívida, nos termos da alínea "c", do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

O aviso ao mercado da Oferta foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

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

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DO DEVEDOR.**

**OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

**COORDENADOR LÍDER**

itaú BBA

A data deste Prospecto Definitivo é 14 de abril de 2026









Brookfield

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









Brookfield

## ÍNDICE


**2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1**

2.1. Breve Descrição da Oferta ..... 1
2.2. Apresentação da Emissora ..... 3
2.3. Identificação do público-alvo ..... 4
2.4. Valor Total da Oferta ..... 4
2.5. Em relação aos CRI, informar, caso aplicável ..... 4

**3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ..... 12**

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta ..... 12
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: ..... 12
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado ..... 12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas ..... 12
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato ..... 12

**4. FATORES DE RISCO ..... 13**

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo: ..... 13

**5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA ..... 30**

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo ..... 30

**6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 ..... 32**

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) ..... 32
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 ..... 32

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 33**

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários ..... 33
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..... 33
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 ..... 33

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 35**

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida ..... 35
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores ..... 35
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 de Securitização ..... 35
8.4. Regime de Distribuição ..... 35
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..... 35
8.6. Formador de Mercado ..... 37
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização ..... 38
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam ..... 38










**9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO ..... 39**

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares de CRI ..... 39

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes ..... 41

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares de CRI ..... 42

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos ..... 43

**10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS ..... 44**

10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: ..... 44

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão ..... 45

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados ..... 46

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ..... 46

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento ..... 46

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 ..... 46

10.7. 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 ..... 47

**11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES ..... 49**

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 ..... 49

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 ..... 49

**12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR ..... 50**

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios ..... 50

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 ..... 50

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, em conformidade com a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social ..... 50










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 ..... 50

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 ..... 52

**13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES ..... 53**

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: ..... 53

**14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ..... 56**

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 pelo Coordenador Líder 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 ..... 56

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: ..... 57

**15. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXO ..... 59**

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas ..... 59

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; ..... 59

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, em conformidade com 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 ..... 59

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão ..... 60

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima ..... 60

15.6. Termo de Securitização ..... 60

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 ..... 60

**16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 61**

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora ..... 61

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta ..... 61

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto ..... 61

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais ..... 61

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável ..... 62

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão ..... 62









16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão ..... 62
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM ..... 62
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado ..... 62
16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto ..... 62

**17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..... 63**

**18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 64**

## ANEXOS

**ANEXO I** - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA ..... 75

**ANEXO II** - ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR ..... 101

**ANEXO III** - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E RESPECTIVOS ADITAMENTOS ..... 115

**ANEXO IV** - TERMO DE EMISSÃO E SEUS ADITAMENTOS ..... 153

**ANEXO V** - CONTRATO DE ENDOSSO ..... 361

**ANEXO VI** - TERMO DE SECURITIZAÇÃO ..... 371

**ANEXO VII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA ..... 657

**ANEXO VIII** - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO ..... 683

V002






## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Recomenda-se ao Investidor (conforme abaixo definido), antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 (inclusive) a 29 (exclusive) deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Prospecto têm o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da Emissora, foram emitidos 397.715 (trezentos noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI. Para os fins da Oferta, "**Documentos da Operação**" significa, em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão, conforme aditado; **(ii)** o Aviso ao Mercado; **(iii)** o anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"); **(iv)** o anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"); **(v)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(vi)** os Contratos de Garantias, conforme aditados; **(vii)** o Termo de Securitização, conforme aditado; **(viii)** quaisquer outros documentos relativos à emissão das Notas Comerciais e à Oferta; **(ix)** os Prospectos; **(x)** a lâmina da Oferta; e **(xi)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.

Os CRI possuem Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, qual seja, 15 de abril de 2026, de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro (conforme abaixo definida) sendo que as Notas Comerciais Lastro são representadas pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais (conforme abaixo definida) ("**CCI**" ou "**CCI Notas Comerciais Lastro**") emitidas pela Securitizadora, conforme "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e o Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de custodiante ("**Escritura de Emissão Créditos Imobiliários**" e "**Custodiante**", respectivamente), sem garantia real imobiliária.

Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pelo Devedor nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado entre o Devedor, na figura de emitente das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**" ou "**Termo de Emissão Lastro**"), as quais foram subscritas e integralizadas em sua totalidade pelo Titular Originário, as quais possuíam o valor total de emissão de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na data de emissão das notas comerciais ("**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Lastro**"), sendo certo que, em 14 de abril de 2026, este é equivalente a R$ 397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais), o qual corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data, a ser acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definida) acrescida de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (inclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive).

Em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, **(i)** da alteração das características da emissão das Notas Comerciais, que foi objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM 160, conforme encerrada perante a CVM, nos termos do Anúncio de Encerramento divulgado ao mercado, para registro de Notas Comerciais de colocação privada, **(ii)** da retirada das Notas Comerciais do sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo certo que as Notas Comerciais seguirão registradas no CETIP 21, para fins de registro em nome dos respectivos titulares das Notas Comerciais Escriturais, e **(iii)** em função dos itens (i) e (ii), da celebração de aditamento ao Termo de Emissão de modo a prever a alteração da denominação do respectivo termo bem como o






registro das Notas Comerciais como colocação privada e sua exclusão de negociação pública por meio da B3 ("**AGT Deslistagem**"). A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Deslistagem esteve condicionada a divulgação do Anúncio de Início dos CRI ("**Condição Suspensiva Deslistagem**").

Em continuidade ao previsto na AGT Deslistagem e sujeito ao implemento da Condição Suspensiva Deslistagem, em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, de determinadas características das Notas Comerciais, incluindo ("**AGT Alterações Condições NC**") **(i)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais Lastro para 13 de abril de 2031, contados da Data de Integralização; **(ii)** o *spread* da remuneração aplicável às Notas Comerciais para 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e **(iii)** da consolidação do Termo de Emissão de modo a refletir as aprovações da AGT Deslistagem e da AGT Alterações Condições NC. A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Alterações Condições NC está condicionada a liquidação financeira dos CRI ("**Condição Suspensiva Alterações Condições NC**" ou "**Condição Suspensiva**").

Posteriormente, o Titular Originário, na figura de endossante, a Securitizadora, na figura de endossatária e o Devedor, na figura de interveniente anuente, celebraram o "*Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais*" ("**Contrato de Endosso**"), para o endosso dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais à Securitizadora, sem qualquer coobrigação ou direito de regresso, mediante o pagamento do Preço de Aquisição do Lastro, de modo que a Securitizadora passou a ser a única titular dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, sendo credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelo Devedor. O Contrato de Endosso foi celebrado sob condição suspensiva, estando a sua plena eficácia condicionada à integralização dos CRI. Mediante a primeira data de integralização dos CRI, estará implementada a Condição Suspensiva e o presente Contrato de Endosso passará a ter sua eficácia plena automaticamente.

Os CRI foram objeto de oferta pública de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do inciso VIII, alínea "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo certo que os CRI são destinados a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados (quando considerados em conjunto, "**Investidores**", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI os "**Titulares de CRI**") e intermediada pelo Coordenador Líder. Para os fins da Oferta, "**Investidores Profissionais**" significa investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**"); e "**Investidores Qualificados**" significa investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30.

As atuais características dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais estão contidas no "*Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado entre o Devedor e o Agente Fiduciário em 12 de março de 2026 ("**Segundo Aditamento ao Termo de Emissão**"), conforme aprovado pelo Titular Originário por deliberação na AGT Alterações Condições NC.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora a alocação dos CRI ("**Procedimento de Alocação**").

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, do Devedor e/ou de pessoas a eles vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, do Devedor ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), o Devedor declarou, que **(i)** as Notas Comerciais Escriturais se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(ii)** o Devedor não é companhia aberta; **(iii)** o Devedor não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN (conforme definido abaixo) ("**Instituição Financeira**"), não integra conglomerado prudencial de Instituição Financeira, ou é controlada de Instituição Financeira; e **(iv)** sua atividade é preponderantemente do setor imobiliário, conforme previsto em seu objeto social, e atende aos requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118.

Adicionalmente, também em atenção a Resolução CMN 5.118, as partes signatárias do Contrato de Endosso declararam que não são partes relacionadas e que os recursos oriundos do Pagamento do Preço do Endosso não serão utilizados para reembolso de despesas.









## 2.2. Apresentação da Emissora

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**Breve Histórico da Emissora**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei 14.430 e, de acordo com o seu estatuto social, possui o seguinte objeto social: (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) A realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações (*masterservicing*). Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Emissora possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país.

**a) Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas**

A Emissora possui em janeiro de 2026, em circulação 1.118 (mil cento e dezoito) ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação.

**b) Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado**

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

**c) Porcentagem de CRI emitidos com coobrigação**

Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora, conforme demonstra a tabela abaixo:

| PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA | |
|---|---|
| Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado | 100% |
| Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*) | 0% |

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

**d) Patrimônio Líquido da Securitizadora**

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais).

**e) Pendências Judiciais e Trabalhistas**

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 11.1, 11.2. 11.4 do Formulário de Referência da Emissora.






## 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta dos CRI será destinada aos Investidores.

## 2.4. Valor Total da Oferta

O valor total da emissão é de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que o Valor Total da Emissão foi acrescido em função do exercício, parcial, da Opção de Lote Adicional.

## 2.5. Em relação aos CRI, informar, caso aplicável

*a) valor nominal unitário; b) quantidade; c) opção de lote adicional; d) código ISIN; e) classificação de risco; f) data de emissão; g) prazo e data de vencimento; h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão; i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo; j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos; k) repactuação; l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições; m) garantias – tipo, forma e descrição; n) lastro; o) existência ou não de regime fiduciário; p) eventos de liquidação do patrimônio separado; q) tratamento tributário; e r) outros direitos, vantagens e restrições*

Os CRI serão emitidos em série única, com as características abaixo:

| | |
|---|---|
| **Valor Nominal Unitário** | Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. |
| **Quantidade de CRI** | Foram emitidos 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada em razão do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. |
| **Opção de Lote Adicional** | A quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder, mediante o exercício parcial da Opção de Lote Adicional em 3,3026% (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, foram emitidos 12.715 (doze mil, setecentos e quinze) CRI adicionais, totalizando R$12.715.000,00 (doze milhões, setecentos e quinze mil reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. |
| **Código ISIN dos CRI** | Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR2H4 |
| **Classificação de Risco** | A Emissão não conta com classificação de risco (*rating*). |
| **Data de Emissão** | 15 de abril de 2026. |
| **Prazo e Data de Vencimento dos CRI** | A Data de Vencimento dos CRI será 15 de abril de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão. |
| **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira** | Os CRI foram depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.<br><br>Adicionalmente, os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores |






| | |
|---|---|
| | mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160. |
| **Atualização Monetária dos CRI** | O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. |
| **Remuneração dos CRI** | A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI**"). |
| **Data de Pagamento da Remuneração dos CRI** | A Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante do **Anexo VIII** ao Termo de Securitização ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**"). |
| **Repactuação Programada** | Não haverá repactuação reprogramada dos CRI. |
| **Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI** | O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. |
| **Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI** | A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI. |
| **Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI** | A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) nas hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários e/ou na Amortização Antecipada Obrigatória, detalhadas abaixo, conforme aplicável. |
| **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI** | Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, quais sejam: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições do Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários conforme termos e condições do Termo de Securitização; ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, conforme o caso, entre o Devedor e os Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado dos CRI**"). |
| **Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários** | O Devedor poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, observadas as condições descritas no Termo de Emissão Lastro, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, e por consequência dos CRI ("**Amortização Antecipada Facultativa Créditos Imobiliários**"). |






| | |
|---|---|
| **Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários** | O Devedor poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, observadas as condições previstas no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários**"). |
| **Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários** | Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização), do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, o Devedor poderá, a qualquer momento, realizar a alienação total ou parcial das ações de emissão do Devedor, da SPE Adquirida ou do Imóvel Alvo ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlado(es) direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**") observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas (ambos conforme definidos no Termo de Securitização), desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); **(ii)** o Devedor, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e; ou alternativamente; **(iii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pelo Devedor e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelo Devedor no âmbito da Emissão de Notas Comerciais e da Oferta de Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**"). |
| **Eventos de Vencimento Antecipado** | A Emissora poderá exigir o imediato pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, caso ocorra qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 9.10. do Termo de Securitização, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"), observado os quóruns, prazos e condições dispostos no Termo de Securitização. |
| **Obrigações Garantidas** | Em garantia do fiel e integral cumprimento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de resgate nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado, previstas no Termo de Emissão Lastro; (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à excussão das Garantias dos Créditos Imobiliários, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação. |






| | |
|---|---|
| **Garantias** | As **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas; e a **(iii)** Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto (todas conforme abaixo definidas). |
| **Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro** | A totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pelo Devedor, nos termos do Termo de Emissão Lastro, o qual é representado pela CCI Notas Comerciais Lastro, cujo valor, é de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, sendo certo que em 14 de abril de 2026 este era equivalente a R$ 397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais), o qual corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**"), a ser acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definida) acrescida de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive). |
| **Lastro dos CRI** | Os CRI são lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, que serão vinculados em decorrência da Operação de Securitização nos termos do Termo de Securitização. |
| **Regime Fiduciário** | Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, e as Garantias, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliário, da Conta Arrecadadora, da Conta Centralizadora 01 e da Conta Centralizadora 02, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 ("**Regime Fiduciário**"). |
| **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado** | Nas hipóteses previstas nos incisos (i) a (v) da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração). |
| **Tratamento Tributário** | Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. |






Brookfield

| | |
|---|---|
| | ***Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil***<br><br>Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").<br><br>***Regras a cada tipo de investidor***<br><br>Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.<br><br>Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "IN RFB 1.585"). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.<br><br>De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – "Lei 9.249"). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).<br><br>***Restituição ou compensação de IRRF***<br><br>O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).<br><br>***Incidência de PIS/COFINS***<br><br>Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para |






| | |
|---|---|
| | o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.<br><br>No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.<br><br>***Dispensa de retenção do IRRF***<br><br>Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).<br><br>***Tributação de IRPJ e CSLL***<br><br>Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").<br><br>Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, 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); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) 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; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).<br><br>As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015). |






Brookfield

| | |
|---|---|
| | ***Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS***<br><br>As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.<br><br>Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."<br><br>***Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente***<br><br>Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).<br><br>***Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas***<br><br>Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).<br><br>***Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior***<br><br>Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes ("**JTF**"). São atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.<br><br>Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.<br><br>***Imposto sobre operações financeiras de câmbio***<br><br>Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN |






| | |
|---|---|
| | (Resolução CMN nº 4.373/2014), 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 e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/2007**"), 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, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.<br><br>***Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários***<br><br>As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento. |
| **Direitos, Vantagens e Restrições** | Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI.<br><br>Os demais direitos, vantagens e restrições relacionados aos CRI estão dispostos no Termo de Securitização. |
| **CCI** | Observados os termos e condições a previstos na Escritura de Emissão da CCI e seus respectivos aditamentos, os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são representados por cédulas de crédito imobiliário fracionárias, todas emitidas na forma da Escritura de Emissão da CCI, sem garantia real imobiliária, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"). |
| **Revolvência dos Créditos Imobiliários** | Mediante solicitação expressa da Devedora, na hipótese da Venda do Imóvel, a Emissora poderá utilizar parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 02, a título do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade e demais disposições previstas no Termo de Securitização. |
| **Substituição dos Créditos Imobiliários** | Não aplicável. |






## 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro (conforme definido no Contrato de Endosso) para aquisição dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, da Securitizadora ao Titular Originário, conforme seção 3.2. abaixo e o previsto no Contrato de Endosso.

### 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:

#### 3.2.1. Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro pelo Devedor

Os recursos líquidos obtidos pelo Devedor em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro, nos termos do Termo de Emissão Lastro, são destinados, pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.262.875/0001-15, com sede na Av. Oscar Niemeyer, nº 2.000, Sala 401, Bloco 1, Santo Cristo, CEP 20220297, Rio de Janeiro/RJ ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel Alvo ("**Destinação Futura**"), tendo, portanto, dada sua destinação imobiliária, a condição de crédito imobiliário a ser endossado nos termos do Contrato de Endosso.

Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais Lastro são integralmente utilizados, mediante o pagamento pelo Devedor da Destinação Futura, de acordo com as finalidades previstas no Termo de Emissão Lastro para a aquisição do Imóvel Alvo, de modo que, não foi realizada outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pela Emitente para a aquisição da Quotas e, indiretamente, do Imóvel Alvo.

Observado o disposto no Termo de Emissão Lastro será vedada a utilização dos recursos captados pelo Devedor com a emissão das Notas Comerciais Lastro para qualquer finalidade diversa desta, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

O Devedor NC será o responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais Lastro são aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos, conforme disposto no Termo de Emissão Lastro.

O Devedor se obrigou nos termos do Termo de Emissão Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar os titulares das Notas Comerciais Lastro por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé.

Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro, o Devedor ficará desobrigada com relação às comprovações previstas no Termo de Emissão Lastro, exceto se em razão de determinação de autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais for necessária qualquer comprovação adicional.

Conforme disposto no Termo de Emissão Lastro é de responsabilidade do Devedor a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas constantes dos Documentos Comprobatórios.

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

O presente item não é aplicável à Oferta, considerando que recursos obtidos em decorrência da integralização dos CRI serão utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição do Lastro (conforme definido no Termo de Securitização), pela Emissora ao Titular Originário e a Securitizadora, e o Titular Originário, o Devedor, o vendedor do Imóvel Alvo e a Securitizadora não são partes relacionadas.

### 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

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.






## 4. FATORES DE RISCO

**4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo:**

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

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 tanto ao Devedor, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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 quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, e do Devedor poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, e/ou 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, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Deve-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 o Devedor. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

**Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico**

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

A Emissora e o Devedor não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não podem prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e os fluxos de caixa da Emissora e do Devedor podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças






por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e/ou do Devedor, bem como seus respectivos resultados operacionais.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas ou jurídicas, inclusive do Devedor, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

A redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior









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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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, o mercado de CRI, o Devedor, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos 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, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Devedor ou a capacidade do Devedor de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

**Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional**

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil: Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.









Brookfield

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujos principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir 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, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Conflito Armado entre Estado Unidos e Irã, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira. Em 28 de fevereiro de 2026, forças Norte Americanas iniciaram ataques contra o Irã com o objetivo de destruir o programa nuclear iraniano. O presidente norte americano, Donald Trump, considera o programa uma ameaça e, embora o governo iraniano negue possuir uma bomba nuclear, parte da comunidade internacional, incluindo a Agência Internacional de Energia Atômica (AIEA), responsável pela fiscalização nuclear no mundo, contesta a versão iraniana. Essa é a segunda vez em menos de um ano que os Estado Unidos da América atacam o Irã. Em junho de 2025, uma operação norte americana bombardeou estruturas nucleares iranianas. A ação ocorreu em apoio a Israel, que travava conflito com o país.

O governo do Irã e a sua mídia estatal confirmou a morte do aiatolá Ali Khamenei ainda no sábado. A morte foi divulgada pela agência Fars. Em comunicado, o Ministério das Relações Exteriores do Irã afirmou que o país é alvo de uma “agressão militar criminosa” que coloca em risco a paz mundial e pediu providências à ONU.

Outros países se manifestaram sobre os ataques. A presidente da Comissão Europeia, Ursula von der Leyen, classificou os ataques como “extremamente preocupantes”. O vice-presidente do Conselho de Segurança da Rússia, Dmitry Medvedev, criticou Trump e questionou a posição de Washington. O Itamaraty condenou o ataque conjunto de EUA e Israel ao Irã e afirmou que a negociação entre as partes é o “único caminho viável para a paz”.

A natureza incerta, magnitude e duração das hostilidades decorrentes do conflito militar entre os Estados Unidos da América e o Irã, incluindo os efeitos potenciais das limitações das sanções, ataques cibernéticos retaliatórios à economia e mercados mundiais e potenciais atrasos nos embarques, contribuíram para aumentar a volatilidade do mercado e incerteza, o que pode ter um impacto adverso sobre os fatores macroeconômicos que afetam os negócios da Emissora. As tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os CRI serão negociadas, dificultando o desinvestimento dos CRI no mercado secundário.

Os efeitos dos conflitos armados em curso resultaram em uma volatilidade significativa nos mercados financeiros, bem como em um aumento nos preços de energia e commodities globalmente. Caso as tensões geopolíticas não diminuam ou se deteriorem ainda mais, sanções governamentais adicionais podem ser decretadas impactando negativamente a economia global, seus sistemas bancários e monetários, mercados ou clientes de nossos produtos.

Caso a capacidade da Devedora seja afetada, a Devedora poderá não conseguir quitar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Notas Comerciais, afetando adversamente, portanto, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média






**Riscos Relacionados à Emissora**

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Endosso e das Notas Comerciais Lastro, conforme o caso, e vinculados aos CRI por meio da instituição do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos nos termos do Termo de Securitização depende do cumprimento total e pelo Devedor, de suas obrigações assumidas no Contrato de Endosso e nas Notas Comerciais Lastro, conforme o caso, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora Operacional 02, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação (conforme definido abaixo) e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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









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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora: O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores dos 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.

**Riscos Relacionados ao Devedor e ao Imóvel Alvo**

Capacidade do Devedor de Honrar suas Obrigações: Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais Lastro, conforme o caso. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários e pelo Devedor. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, que são o lastro para o pagamento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de desvalorização do Imóvel Alvo: Como os recursos do Devedor se destinam à aquisição do Imóvel Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à capacidade do Devedor de adimplir com suas obrigações é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se 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 dos imóveis locados e, por consequência, os valores percebidos pelo Devedor utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Decorrente de Ações Judiciais, Processos Arbitrais e/ou Medidas Administrativas contra o Devedor ou as garantias reais da Oferta, bem como o Imóvel Alvo: O Devedor é parte em diversas ações e procedimentos nas esferas judicial, arbitral e/ou administrativa. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa do Devedor, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente o Devedor, bem como o seu patrimônio, inclusive o objeto das garantias reais constituídas no âmbito desta Oferta e o Imóvel Alvo, afetando adversamente a garantia dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior






Risco de não Cumprimento do ECL, constituído sob Lei Estrangeira: O ECL (i) será celebrado e outorgada por entidades estrangeiras, regidas pelas leis do estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, e (ii) será constituída nos termos do "*Equity Commitment Letter*", o qual será regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América. Diante do exposto, eventuais controvérsias e a execução de quaisquer das obrigações assumidas no âmbito do ECL poderão demandar a contratação de prestadores de serviços adicionais, inclusive consultores jurídicos estrangeiros, e custos extraordinários, os quais poderão vir a ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Além disso, o ECL será regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, o que pode gerar dificuldades adicionais ou mesmo a impossibilidade da sua formalização e eventual execução do ECL.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de existência e suficiência das Garantia: Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão fora do controle da Emissora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI. Nesse cenário, na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais: A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação do Devedor de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação do Devedor, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, o Devedor poderá incorrer em despesas de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, alvarás e demais licenciamentos ambientais poderão prejudicar as atividades do Devedor e do Imóvel Alvo, impactando negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Imóvel Alvo: Dentre o Imóvel Alvo podem constar empreendimentos que ainda estejam em processo de regularização e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. 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, 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 de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Não será emitida manifestação por parte dos auditores independentes da Devedora no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras da Devedora. Não será obtida carta conforto dos auditores independentes da Devedora com relação às informações contábeis e financeiras da Devedora incluídas






no Prospecto Preliminar e neste Prospecto Definitivo. Dessa forma, os auditores independentes da Devedora não atestarão a conformidade das informações financeiras apresentadas pela Devedora neste Prospecto, podendo existir inconsistências entre tais informações contábeis e financeiras e as constantes das demonstrações financeiras e das informações trimestrais da Devedora.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Devedora quanto às informações financeiras constantes deste Prospecto ou aqui incorporadas por referência poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Devedora quando de sua decisão de investimento.

Assim, as informações fornecidas sobre a Devedora poderão conter imprecisões que podem induzir o investidor a erro quando da tomada de decisão, afetando de maneira negativa os Titulares dos CRI. A eventual manifestação dos auditores independentes em relação aos seus formulários de referência e este Prospecto poderia oferecer um maior grau de confiabilidade às informações financeiras da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Riscos dos Créditos Imobiliários**

O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, do Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Além disso, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da formalização das Garantias: Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos de Garantia, de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro nos cartórios competentes), podem afetar negativamente a Garantia e, em caso de alterações do fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Insuficiência das Garantias: Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pelo Devedor podem não contemplar os ônus e/ou dívidas. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários: A Emissora será responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**"), em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e, conforme o caso, o resgate antecipado obrigatório dos CRI. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação,






pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, em 31 de dezembro de 2024, de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), que corresponde a aproximadamente 5,78% (cinco inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Ausência de Coobrigação da Emissora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. 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, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Ausência de Coobrigação da Emissora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. 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, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários: A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários 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 ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização: Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a eles, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que eles estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Uma vez que os pagamentos de remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos do Devedor estão sujeitos podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos






Brookfield

Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI: O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários nas Notas Comerciais Lastro. Falhas ou erros na originação e/ou na cessão dos Créditos Imobiliários bem como na elaboração e formalização das Notas Comerciais Lastro e/ou da Escritura de Emissão da CCI, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável à cessão de créditos e/ou aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI: Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, conforme aplicável. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará assembleia especial de Titulares dos CRI para a definição da Taxa Substitutiva DI, em comum acordo com o Devedor. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre, o Devedor e os respectivos Titulares de CRI, ou caso a referida assembleia especial não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, o Devedor deverão realizar a recompra dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI, os quais terão seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderão sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Rescisão do Contrato de Locação pode afetar adversamente o fluxo dos CRI: Em caso de eventual rescisão dos contratos de locação do Imóvel Alvo sem observância da multa e/ou outros encargos devidos no âmbito de cada um dos contratos de locação do Imóvel Alvo o Devedor pode (1) não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível; (2) não ser capaz de substituir o contrato de locação hoje em vigor por outro em termos iguais ou mais favoráveis, caso em que o adimplemento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais poderá ser adversamente afetado, na medida em que dependerá exclusivamente da capacidade de pagamento do Devedor; e/ou da execução do ECL, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior









Risco de desvalorização dos Imóveis: Como os recursos da Devedora se destinam ao investimento e exploração dos Imóveis, ainda que indiretamente, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à capacidade da Devedora de adimplir com suas obrigações é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se 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 dos imóveis locados e, por consequência, os valores percebidos pela Devedora utilizados para adimplir as obrigações por esta devida no âmbito dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Além disso, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Pré Pagamento: Os CRI poderão ser resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização; ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, conforme o caso, entre a Devedora e os Titulares dos CRI. Em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares dos CRI será frustrado e não há garantia que este irá encontrar investimento semelhante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Fungibilidade. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora Operacional 02. Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora Operacional 02. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora Operacional 02, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos






relacionados aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora Operacional 02, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Risco dos CRI e da Oferta**

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI: Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus Titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do 5º (quinto) ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Além disso, os Titulares de CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular e, neste sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de quórum e Titulares com pequena quantidade de CRI: O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em assembleia de Titulares de CRI. Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias de Titulares de CRI são aprovadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI, que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde que os Titulares de CRI que aprovarem a deliberação representem, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI por falta de quórum ou por não ter sido atingido o quórum de deliberação, a Emissora não declarará o vencimento antecipado. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de






assembleias poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de negociação dos CRI com ágio ou deságio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, 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. Nesta situação, caso ocorra um resgate antecipado dos CRI, os recursos decorrentes deste pagamento poderão não ser suficientes para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento inicial do ágio. Em sendo este o caso, nem o Patrimônio Separado nem a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Os CRI poderão ser objeto de amortização extraordinária ou resgate antecipado em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização: Conforme descrito no Termo de Securitização, poderá haver, uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou um Resgate Antecipado dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 24 da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a Emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais) em 31 de dezembro de 2024, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430. No caso de negligência ou administração temerária, ou ainda na hipótese de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, pela Emissora, não há como garantir que o patrimônio líquido da Emissora será suficiente para honrar os compromissos financeiros perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco em função do rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da CVM e da ANBIMA: A Emissão, distribuída nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise posteriormente a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Devedor e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor









Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para que o Coordenador Líder esteja obrigado a cumprir com as obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá optar pelo não cumprimento de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, o que poderá impactar em modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160. Nessa hipótese, as intenções de investimentos poderão ser canceladas, o que prejudicará a intenção dos investidores de subscrever os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação pode resultar na redução da liquidez dos CRI: A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Risco de potencial conflito de interesses entre o Titular Originário e o Coordenador Líder. O Titular Originário e o Coordenador Líder são sociedades integrantes do mesmo grupo econômico. Assim, a sua atuação no âmbito de todas as etapas da Emissão e da Oferta, desde a estruturação, cessão e vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI até a precificação e colocação dos CRI junto aos Investidores, pode acarretar situações de conflito de interesses que poderiam ser evitados na hipótese de o Titular Originário e o Coordenador Líder não integrarem o mesmo grupo econômico, o que poderá ocasionar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

As características atuais dos Créditos Imobiliários foram aprovadas com condição suspensiva: As deliberações da AGT e o Segundo Aditamento ao Termo de Emissão possuem sua eficácia condicionada à integralização dos CRI, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"). Caso não haja a integralização dos CRI, os Créditos Imobiliários não terão suas características modificadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Outros riscos**

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização: A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 iniciaram sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os CRI e, consequentemente, afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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 dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e a sua única fonte de recursos é decorrente dos Créditos Imobiliários.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos 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 dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco da existência de Credores Privilegiados: Os dispositivos da Lei 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor ("**MP 2.158**"), ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, o referido artigo 76 prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação", de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da MP 2.158, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelo Devedor poderá afetar negativamente a









capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora Operacional 01: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado aos quóruns para deliberação em assembleia: Determinadas deliberações no âmbito da assembleia de Titulares de CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia de Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas ao Devedor, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise do Devedor foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam a data-base anterior à data de emissão dos CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão não revelar potenciais contingências do Devedor. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal e nem passou por revisão dos auditores do Devedor 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 neste Prospecto e aquelas constantes do formulário de referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal da Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento: Considerando que os Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI, foram cedidos em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários que serão representados pela CCI e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos referidos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, gerando prejuízo aos seus Titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior









Brookfield

Risco relacionado à dificuldade ou impossibilidade de execução do ECL: Não há como garantir que, no caso de execução do ECL, a ser constituída de forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, conforme previsto neste Prospecto, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o ECL não garante os pagamentos devidos pelo Devedor e, portanto, a adimplência dos Créditos Imobiliários. Dessa forma, caso por qualquer razão os Titulares de CRI passem a ser credores diretos dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, nas hipóteses de resgate da Emissão, pela Securitizadora, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nos termos previstos no artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários devidos aos Investidores não serão garantidos pelo ECL.

Além disso, o ECL será regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, sendo os Garantidores constituídos e atuantes de acordo com as leis do estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, o que pode gerar dificuldades adicionais ou mesmo a impossibilidade da sua formalização e eventual execução do ECL, considerando, inclusive, que a execução do ECL poderá incorrer em custos significantes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora: O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em emissões da Emissora. Uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, pelo Devedor, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, eventualmente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares da outra eventual emissão.






## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 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 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 pelo Coordenador Líder 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.*

A Oferta conta com o cronograma tentativo abaixo:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista [1] [3] |
|---|---|---|
| **1.** | Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático<br>Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta e<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar | 13/03/2026 |
| **2.** | Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) | 16/03/2026 |
| **3.** | Início do Período de Reserva | 19/03/2026 |
| **4.** | Encerramento do Período de Reserva | 10/04/2026 |
| **5.** | Procedimento de Alocação | 13/04/2026 |
| **6.** | Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Alocação | 13/04/2026 |
| **7.** | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM<br>Segundo Comunicado ao Mercado<br>Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina da Oferta e<br>disponibilização deste Prospecto Definitivo [2] [3] | 14/04/2026 |
| **8.** | Data de liquidação financeira da Oferta | 16/04/2026 |
| **9.** | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento [3] | Até 180 dias da publicação do Anúncio de Início |

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

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

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

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "*Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta*".






Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

Os pedidos de reserva consubstanciados nos Documentos de Aceitação (conforme definido abaixo) e as Ordens de Investimento (conforme definido abaixo) direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, puderam ser revogados nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Período de Reserva, Documento de Aceitação e Ordens de Investimento. Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram documento de aceitação da Oferta (inclusive por meio eletrônico), nos termos do item IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160, contendo a respectiva solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("**Documento de Aceitação**") ao Coordenador Líder e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da(s) série(s) desejada(s).

Os Investidores indicaram no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, a quantidade de CRI da(s) série(s) que desejavam subscrever.

O Documento de Aceitação e as Ordens de Investimento: **(i)** continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitava a identificação da condição de Investidor como Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo); **(iii)** incluía declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da lâmina da Oferta; e **(iv)** caso tivesse ocorrido modificação de Oferta, cientificaria, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluiria declaração assinada pelo subscritor de que obteve conhecimento das novas condições da Oferta.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora Operacional 01.

Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização (exclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (inclusive) ("**Preço de Integralização dos CRI**"). Ademais, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI de uma mesma série que sejam integralizados na mesma data.

Após o 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 da Oferta, nos Meios de Divulgação.

Distribuição junto aos Investidores

A Oferta foi destinada exclusivamente a Investidores que atendem aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquirido pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

Aplica-se para o Coordenador Líder as mesmas condições previstas no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da Garantia Firme (conforme definido abaixo).

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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









## 6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA 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)**

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" à Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso II 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**

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso II da Resolução CVM 60.






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

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160.

### 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 de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou ao setor logístico; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito do Devedor e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso a consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 13 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 CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

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

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

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

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, poderia implicar na exclusão da Garantia Firme, e seria tratado como modificação da Oferta.

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

Caso a Oferta tivesse sido modificada, a modificação deveria ter sido divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deveria se certificar de que os potenciais investidores estivessem cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original havia sido alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, caso a Oferta tivesse sido modificada, os Investidores que já tivessem aderido à Oferta deveriam ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra









forma de comunicação passível de comprovação, para que informassem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

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

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

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

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

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






## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta foi irrevogável e estava sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, do Devedor ou de pessoas a eles vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, do Devedor ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento das Condições Precedentes (conforme definido abaixo).

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

Não aplicável a presente Oferta, dado que os CRI foram distribuídos publicamente aos Investidores.

### 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 de Securitização

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária De Acionistas de Emissora realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 369.782/25-2, em sessão de 31 de outubro de 2025.

A emissão das Notas Comerciais Lastro por meio da celebração do Termo de Emissão Lastro, a vinculação aos CRI, a celebração das Garantias de que é a Devedora parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 02 de fevereiro de 2026, sob o nº 16.593/26-1, a qual foi retificada e ratificada em 12 de março de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as características da Emissão.

A Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e os respectivos Contratos de Garantia, foram formalizados com base nos atos societários da SPE Adquirida, realizada em 28 de janeiro de 2026, cuja ata se encontra devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o nº 00007574793, em 05 de fevereiro de 2026.

### 8.4. Regime de Distribuição

Desde que integralmente cumpridas ou renunciadas as Condições Precedentes e observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação, prestada pelo Coordenador Líder ("**Garantia Firme**"), para o Valor Total da Emissão, observado o prazo final para exercício da garantia firme, qual seja, 24 de abril de 2026, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme e o Valor Total da Emissão, considerando o exercício do Lote Adicional, não foi superior ao Saldo Devedor das Notas Comerciais Lastro na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI.

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

Coleta de Intenções de Investimento. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o Procedimento de Alocação, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI ("**Procedimento de Alocação**") O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI, foi ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão da CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária do Devedor, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

A Oferta foi conduzida pelo Coordenador Líder de acordo com o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo certo que, havendo excesso de demanda por CRI de uma determinada série, a critério do Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").






O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, elaborou o Plano de Distribuição, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levou em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder assegurou: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os Investidores e os representantes do Coordenador Líder tivessem acesso previamente ao exemplar dos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder iniciou os esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI estejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 são 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, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**").

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

Período de Reserva, Documento de Aceitação e Ordens de Investimento. Durante o Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram Ordens de Investimento ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI foi devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na lâmina da Oferta e somente foi admitido durante o Período de Reserva.

Os Investidores indicaram no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, a quantidade de CRI que desejam subscrever.

Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação e a Ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

O Documento de Aceitação e as Ordens de Investimento: **(i)** continham as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitavam a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluíam declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da lâmina da Oferta; e **(iv)** caso tivesse sido verificada modificação da Oferta, cientificasse, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluísse declaração assinada pelo subscritor de que tinha conhecimento das novas condições da Oferta.

Rateio: Caso, na data do Procedimento de Alocação, fosse verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haveria rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, na ordem cronológica em que foram apresentados e/ou que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Devedor, e a exclusivo critério destes, melhor atendesse os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Devedor e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, do Coordenador Líder e do Devedor, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

O resultado do rateio, se houvesse, seria informado a cada Investidor, pelo Coordenador Líder, após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, no Documento de Aceitação, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.






Pessoas Vinculadas. Foi aceita a participação de Investidores que fossem Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022. Para fins da Oferta, são consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Documento de Aceitação sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores do Devedor ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento da sua Ordem de Investimento ou do seu Documento de Aceitação, pelo Coordenador Líder, cada Investidor devia informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Documento de Aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Caso tivesse sido verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada, não foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 6.2.22 do Termo de Securitização não se aplica: **(i)** às instituições financeiras eventualmente contratadas como formadores de mercado; **(ii)** 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 observada; e **(iii)** aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas é permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Os Investidores devem estar cientes de que, a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no Termo de Securitização, o investimento nos CRI por Investidores que fossem Pessoas Vinculadas poderia reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Para mais informações, vide fator de risco "*A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação pode resultar na redução da liquidez dos CRI*", na página 26 deste Prospecto.

## 8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 22, inciso XIII do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente 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. Se efetivada, tal contratação seria exclusivamente às expensas do Devedor e seria realizada mediante mútuo acordo entre o Coordenador Líder e o Devedor.

A contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado tem por finalidade: (i) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez de valores mobiliários depositados para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, sendo facultada ao Devedor a contratação de, no mínimo, uma instituição para desenvolver atividades de formadores de mercado.

Caso contratada, a instituição deveria desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade e de acordo com as regras e instruções pertinentes.









Caso tivesse sido contratada, a instituição contratada deveria atuar por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, do "*Manual de Normas para Formador de Mercado"*, do "*Comunicado 111*", na forma e conforme disposições da "*Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA*".

Não foi contratado formador de mercado.

## 8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

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

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.






## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares de CRI

Os Créditos Imobiliários poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos nas hipóteses descritas no item Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários da seção 2.5 acima, conforme detalhamento abaixo:

Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Termo de Emissão e deste instrumento, o Devedor poderá, a qualquer momento, realizar a alienação total ou parcial das ações de emissão do Devedor, da SPE Adquirida ou do Imóvel Alvo ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlado(es) direto(s) ou indireto(s) (isto é, não sendo considerado como venda do Imóvel ou das quotas qualquer operação caracterizada como Incorporação Permitida ou Reorganizações Societárias Permitidas) ("**Alienações Permitidas**") observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas desde que (i) o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); (ii) o Devedor, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais; ou alternativamente; (iii) em data anterior à referida venda, seja apresentado pelo Devedor e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelo Devedor no âmbito da Emissão de Notas Comerciais e da Oferta de Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários será acrescido do Prêmio do Pagamento Antecipado correspondente ao valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano a ser calculado na forma da Cláusula 9.7.1 do Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, e Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será caracterizado o "**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários**"; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, será caracterizada a "**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**", sendo certo que os itens (i) e (ii) acima já consideram o cômputo do Prêmio do Pagamento Antecipado de que trata a Cláusula 9.6.1 ("**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos acima, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Venda do Imóvel ou Quotas, incluindo (i) o valor das Alienações Permitidas; (ii) se a venda de que trata a Cláusula 9.6.2 do Termo de Securitização será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas da SPE Adquirida ou das Ações da Devedora ou ainda, das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) diretos ou indiretos; (iii) quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pelas Alienações Permitidas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

Caso o valor das Alienações Permitidas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Devedora ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.









Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, na hipótese de uma Alienação Permitida, a Devedora, a seu critério e expensas, poderá solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados, o qual deverá ser considerado pela Securitizadora para os fins previstos acima.

Uma vez atendidas as condições acima, caso haja o resgate total de quaisquer das Notas Comerciais Lastro, o tratamento e a liberação das Garantias irá observar o disposto no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável.

Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes da Venda do Imóvel ou Quotas do Imóvel Alvo ou Quotas não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação de Venda do Imóvel ou Quotas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Devedora, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Devedora na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

Os recursos recebidos pela Emissora nas hipóteses previstas acima, em virtude de uma Amortização Antecipada dos Créditos Imobiliários e/ou uma Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários, respectivamente, deverão ser utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária dos CRI, sempre que possível, de forma proporcional ao saldo devedor dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento das Notas Comerciais, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio de Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

Onde:

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel Alvo representa em relação aos CRI;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso.

No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

O Devedor deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e/ou o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

O Evento de Pagamento Antecipado para as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela Custodiante.

As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de um Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.






A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

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

Em garantia das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais Lastro, foram constituídas **(i)** a alienação fiduciária de quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida, conforme definida no Termo de Emissão), nos termos "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 29 de janeiro de 2026 entre o Devedor, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e a SPE Adquirida, conforme aditados ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**" e "**Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente); **(ii)** a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 29 de janeiro de 2026 entre o Devedor, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" em garantia das Obrigações Garantidas ("**Alienação Fiduciária de Imóvel Alvo**"); e **(iii)** o Devedor fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a SPE Adquirida, o Devedor e os Titulares das Notas Comerciais ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato d Alienação Fiduciária de Imóvel, os "**Contratos de Garantia**" e "**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel Alvo, as "**Garantias**", respectivamente).

O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue aos Titulares das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e **(iv)** ter como data base referência 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), bem como ter como data base o mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

Para fins deste Prospecto e dos Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE, **(c)** Jones Lang e **(d)** Cushman & Wakefield.

Para os fins do disposto neste Prospecto e nos Documentos da Operação, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e, consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), o Devedor deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação dos Titulares das Notas Comerciais neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória aos Titulares de Notas Comerciais, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação dos Titulares de Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

Em garantia das Obrigações Garantidas dos CRI não foram constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI.

Fundo de Reserva

Observado o disposto abaixo, a Devedora se comprometeu, (i) a contratar, em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança ou seguro fiança para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("**Carta Fiança**" e "**Seguro Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança**"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Securitização; **ou** (ii) a constituir em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento






de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas no Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração das Notas Comerciais ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01.

Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, à 1 (uma) PMT ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser verificado pela Securitizadora semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que (i) caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Devedora deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e (ii) caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

A Carta Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituídos, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Devedora deverá apresentar nova Carta Fiança ou Seguro Fiança, conforme o caso, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

Caso seja constituída Carta de Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, o Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a fim de adequá-lo ao valor atualizado da PMT referente ao período.

Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora Operacional 01 sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora Operacional 01, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

Caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá (i) utilizar os recursos excedentes da arrecadação dos direitos creditórios decorrentes da exploração do Imóvel Alvo para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir nos termos do Termo de Emissão Lastro que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na forma prevista acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

Os recursos eventualmente mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Securitizadora na qualidade de titular da Conta Centralizadora Operacional 01em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Securitizadora à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da parcela vincenda dos CRI, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes na Conta Centralizadora Operacional 01, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente à Devedora, na conta por ele indicada, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

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

Não aplicável.









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

Os recursos da Conta Centralizadora Operacional 02 estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora Operacional 02, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001- 05, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI ("**Agente de Liquidação**") com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.






## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

**10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:**

*a) número de direitos creditórios cedidos e valor total; b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos; c) prazos de vencimento dos créditos; d) períodos de amortização; e) finalidade dos créditos; e f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.*

| **1. DEVEDOR** | |
|---|---|
| RAZÃO SOCIAL: **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**. | |
| CNPJ: 57.990.985/0001-67 | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 | |
| **2. TÍTULO** | |
| O "Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças", celebrado em 1 de setembro de 2025, entre PROJECT PATIO BRAZIL III JV, LP, PROJECT PATIO LONDON JV, LLP e PROJECT PATIO SCOTS JV LLP ("**Vendedores**") se comprometeram a vender, e o Devedor se comprometeu a comprar, as quotas representativas do capital social da TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA. ("**Quotas**" e "**Contrato de Venda e Compra**", respectivamente).<br>Para financiar o pagamento das Quotas, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, dos Imóveis, o Devedor realizou a emissão das Notas Comerciais.<br>Os Titulares Originários realizaram a transferência de créditos para a Securitizadora para que sirvam de lastro e se vinculem a Emissão. | |
| **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** | |
| **3.1. VALOR DO PRINCIPAL** | R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos) |
| **3.2. DATA DE PAGAMENTO INICIAL** | 13 de outubro de 2026 |
| **3.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL** | 10 de abril de 2026 |
| **3.4. MULTA MORATÓRIA** | 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso. |
| **3.5. JUROS DE MORA** | 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada pro rata die. |
| **3.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL** | O pagamento efetivo do principal das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento. |
| **3.7. PERIODICIDADE DE JUROS** | O pagamento efetivo dos juros das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento, sendo que, após a integralização dos CRI, passará a ser nas datas de pagamento. |
| **3.8. JUROS REMUNERATÓRIOS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA** | Desde 22 de janeiro de 2026, até a primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na |






| | |
|---|---|
| | página na internet (**http://www.b3.com.br**), acrescido de um spread de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.<br><br>A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (**http://www.b3.com.br**), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da remuneração deverá ser capitalizado à remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de juros de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. |

**4. GARANTIAS**

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias.

**5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Significa a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, quando mencionados com conjunto. ("**Imóvel Alvo**").

**6. DATAS DE PAGAMENTO**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI

| # | Datas | Pagamento de Juros | %tai |
|---|---|---|---|
| 1 | 15/10/2026 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 15/04/2027 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 15/10/2027 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 17/04/2028 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 16/10/2028 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 16/04/2029 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 15/10/2029 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 15/04/2030 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 15/10/2030 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 15/04/2031 | SIM | 100,0000% |

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

**Notas Comerciais Escriturais**

As Notas Comerciais Lastro foram emitidas pelo Devedor por meio do Termo de Emissão Lastro, as quais foram subscritas e integralizadas pelo Titular Originário. As Notas Comerciais Lastro foram transferidas pelo Titular Originário à Securitizadora por meio dos aditamentos ao Termo de Emissão Lastro e do Contrato de Endosso. Nesse sentido, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelo Devedor no âmbito do Termo de Emissão Lastro, conforme aditados.






**Lastro dos CRI**

Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais foram vinculados aos CRI em decorrência da Operação de Securitização nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

**Origem dos Créditos Imobiliários**

Os Créditos Imobiliários originaram-se nas Notas Comerciais Lastro.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados inteiramente no Devedor, na qualidade de devedor dos Créditos Imobiliários, observadas as proporções de concentração indicadas no quadro abaixo:

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

**Créditos Imobiliários Devedor**

O Devedor mantém negociações para a formalização da venda das Quotas e assim tornar-se, indiretamente, titular dos direitos sobre os Imóveis Alvo.

Neste contexto foi celebrado o Contrato de Venda e Compra com o Devedor, assim como o Termo de Emissão Lastro, os quais deram origem aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais.

Os fechamentos das alienações ocorreram após a verificação de certas condições precedentes de praxe em transações deste porte, incluindo, entre outras, a apresentação de certidões indicadas no Contrato de Venda e Compra, não ocorrência de Efeito Material Adverso (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), até a data de fechamento do Contrato de Venda e Compra, cumprimento integral dos acordos e compromissos previstos no Contrato de Venda e Compra, dentre outros.

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

Nos casos dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro, o Devedor realizará os pagamentos devidos nos respectivos Instrumentos Lastros exclusivamente na Conta Centralizadora Operacional 02.

A Securitizadora ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, será responsável pela cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários Cedidos, os quais serão depositados na Conta Centralizadora Operacional 02.

As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, caso a Emissora não o faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

## 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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 10,66% (dez inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.






## 10.7. 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

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

Nos termos do Termo de Securitização, foi instituído patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI ("**Patrimônio Separado**").

As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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:

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.

Ademais, o Agente Fiduciário deverá comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias 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 Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento.

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

Sem prejuízo das suas demais atribuições conforme descritas no Termo de Securitização, com relação à verificação dos Créditos Imobiliários, incumbe ao Agente Fiduciário:

(a) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(b) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos do Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(c) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(d) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou o Devedor, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

(e) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou pelo Devedor, conforme o caso;

(f) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

(g) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17.









Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Devedor, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

O Custodiante (i) verificou os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fez a custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

d. Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios:

O Custodiante é o responsável pela custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.






## 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**

| | |
|---|---|
| **Nome** | **ITAÚ UNIBANCO S.A.** |
| **Tipo Societário** | Sociedade Anônima. |
| **Data de Registro na CVM** | Não aplicável, sociedade sem registro perante a CVM. |
| **Características Gerais do Negócio** | Tem por objeto a atividade bancária em todas as modalidades autorizadas, inclusive a de operações de câmbio |
| **Experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização** | Não aplicável uma vez este nunca foi objeto de securitização. |

Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12, abaixo.

**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.






## 12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios são integralmente devidos pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

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

Os Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI são devidos integralmente pela Devedora. Abaixo estão as principais informações sobre a Devedora:

| | |
|---|---|
| **Denominação Devedora** | **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**. |
| **Tipo Societário** | Sociedade por Ações |
| **Características Gerais do Negócio** | A Devedora tem por objeto social: **(a)** a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; **(b)** a locação de imóveis; **(c)** a administração de bens próprios; e **(d)** a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (holding). |
| **Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos** | Os CRI são concentradas, tendo em vista que os Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora. |
| **Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas** | As disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI estão descritas na seção "*Informações Sobre os Direitos Creditórios*", na página 44 deste Prospecto.<br>**Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios que compõem o lastro dos CRI, veja a seção "*Informações Sobre os Direitos Creditórios*", na página 44 deste Prospecto.** |

### 12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, em conformidade com a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício social iniciado em 1º de janeiro de 2025 e encerrado em 31 de dezembro de 2025, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e encontram-se anexas ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras combinadas condensadas, veja a Seção "*15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo*" deste Prospecto, na página 59 deste Prospecto.

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

Não obstante as Notas Comerciais Escriturais não terem sido emitidas para lastrear os CRI, para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras do Devedor relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais foram elaboradas de acordo com as normas a eles aplicáveis, os quais contemplam: (i) a posição até 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros do Devedor.









| Índice de Liquidez | Em 31/12/2025 | Ajustado |
|---|---|---|
| Índice de liquidez geral[1] | 2,83 | 2,42[2] |

[1] Corresponde ao quociente entre: (i) o somatório do Ativo circulante e Ativo não circulante; e (ii) o Passivo circulante e Passivo não circulante do Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

[2] Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da Oferta.

| Índice de Atividade | Em 31/12/2025 | Ajustado |
|---|---|---|
| Giro do Ativo Total[3] | 0,00* | 0,00* |

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis (período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total dos Promitentes Compradores, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* O referido índice encontra-se zerado uma vez que não houveram receitas no período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025.

| Índice de Endividamento | Em 31/12/2025 | Ajustado |
|---|---|---|
| Índice de endividamento geral[4] | 0,35 | 0,41* |

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total do Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da Oferta.

| Índice de lucratividade - em R$ | Em 31/12/2025 | Ajustado |
|---|---|---|
| Resultado líquido por ação[5] | 0,0295 | 0,0295* |

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido do período (período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pelo Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Não há alterações no presente item quando calculado considerando os recursos da Oferta.









Brookfield

**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 se aplica, considerando que os recursos oriundos da emissão serão integralmente utilizados para o pagamento do Preço de Endosso. Portanto, a Devedora não é destinatária dos recursos oriundos da emissão.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários e a Devedora, para fins do Código ANBIMA, constam das seções “Informações Sobre os Direitos Creditórios”, “Informações sobre a Devedora” e “Informações Adicionais” deste Prospecto.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários, e o Devedor, para fins do Código ANBIMA, constam das seções “Informações Sobre os Direitos Creditórios”, “Informações sobre o Devedor” e “Informações Adicionais” deste Prospecto.






## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando:**

*a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta*

**Entre o Coordenador Líder e a Emissora**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora. Contudo, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como Coordenador Líder da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. 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.

**Entre o Coordenador Líder e o Devedor**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, à aquisição e cessão dos Créditos Imobiliários, o Devedor e outros integrantes de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder e do Itaú Unibanco S.A., que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Prestação de serviços bancários em geral, para abertura de conta corrente, manutenção e atendimento;

- Aplicações financeiras com saldo atualizado de R$ 415.861,05 (quatrocentos e quinze mil, oitocentos e sessenta e um reais e cinco centavos) em certificados de depósitos bancários do Itaú Unibanco S.A.; e

- O Itaú Unibanco, que pertence ao grupo econômico do Coordenador Líder, é o titular das Notas Comerciais Lastro no valor de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) emitidas em 15 janeiro de 2026.

**Entre o Coordenador Líder e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Coordenador Líder mantém, na data deste Prospecto, relacionamento comercial com o Escriturador no curso normal dos negócios, observadas as políticas de segregação de atividades. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

**Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Itaú BBA e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.









**Entre o Coordenador Líder e o Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Itaú BBA e o Custodiante. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia e escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

**Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente de Liquidação. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Itaú BBA e o Agente de Liquidação. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia e escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

**Entre a Emissora e o Devedor**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

**Entre a Emissora e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

**Entre a Emissora e o Custodiante/Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

**Entre a Emissora e o Agente de Liquidação**

No caso do Itaú Unibanco S.A. na qualidade de Agente de Liquidação, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Agente de Liquidação ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente de Liquidação e a Emissora. Contudo, o Agente de Liquidação poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Agente de Liquidação ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Agente de Liquidação ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. 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.

No caso da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. na qualidade de Agente de Liquidação, esta faz parte do grupo econômico da Emissora.

**Entre o Devedor e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.









**Entre o Devedor e o Custodiante/Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários em que o Custodiante atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e o Devedor seja devedor, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

**Entre o Devedor e o Agente de Liquidação**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.






## 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 pelo Coordenador Líder 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**

A Oferta é irrevogável e irretratável, sendo certo que, na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes indicadas abaixo que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, e/ou do Devedor e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, do Devedor e/ou de pessoas a eles vinculadas, poderá ser observado o disposto no artigo 58 e no §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes que não estejam cobertas no parágrafo acima, poderá ser observado o quanto previsto no §5º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

O cumprimento pelo Coordenador Líder de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes, condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"):

**(i)** fornecimento em tempo hábil, pelo Devedor ao Coordenador Líder e aos assessores legais da Oferta ("**Assessores Legais**"), de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes (em relação à data em que ela foi prestada) e atuais (em relação às informações fornecidas pelas respectivas partes nas datas em que foram prestadas) para atender aos requisitos da Oferta;

**(ii)** obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração de veracidade assinada pelo Devedor atestando, dentre outros que, na data de liquidação da Oferta, todas as informações prestadas, bem como as declarações feitas pelo Devedor, constantes dos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes (em relação à data em que ela foi prestada) e atuais (em relação às informações fornecidas pelas respectivas partes nas datas em que forem prestadas), permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada de investimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, nos termos e para os fins do artigo 24 da Resolução CVM 160;

**(iii)** perfeita formalização **(a)** do Contrato de Endosso por meio do qual ocorrerá o endosso das Notas Comerciais para a Securitizadora; **(b)** do Termo de Emissão; **(c)** dos atos societários de aprovação da Emissão/celebração do lastro e para a concessão das Garantias, conforme aplicável; **(d)** dos Contratos das Garantias, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessários para tanto; e **(e)** do ECL;

**(iv)** negociação, preparação e concordâncias de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Oferta e à constituição das Garantias (neste caso, englobando a totalidade da fração ideal de propriedade do Devedor, de 78% (setenta e oito por cento) do Imóvel Alvo), em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza e celebração deste Contrato;

**(v)** obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundário administrados e operacionalizados pela B3;

**(vi)** realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do Assesssor Legal do Coordenador Líder, do processo de *Due Diligence* e a realização de procedimento de *bring down due diligence call* em data anterior à ao Roadshow e à liquidação da Oferta, ao procedimento de alocação dos CRI e à liquidação da Oferta;

**(vii)** obtenção e/ou cumprimento, por parte da Emissora, do Devedor e da SPE Adquirida (conforme definida no Termo de Securitização), conforme o caso, de todas as aprovações societárias, regulamentares e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação e boa ordem da Oferta, bem como a manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora, ao Devedor e à SPE Adquirida condição fundamental de funcionamento;






**(viii)** entrega, ao Coordenador Líder, na data de liquidação da Oferta, de opinião legal firmada pelos Assessores Legais, nacionais e estrangeiros, conforme aplicável, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de **(a)** atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor; e **(b)** atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Oferta;

**(ix)** **(a)** não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme abaixo definido) e/ou Resilição Voluntária (conforme abaixo definido) do presente Contrato; **(b)** ausência de descumprimento pela Emissora, pelo Devedor das obrigações aplicáveis com relação à Emissão e à Oferta, incluindo aquelas descritas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA;

**(x)** **(a)** ausência de descumprimento das obrigações da Emissora, do Devedor no âmbito do presente Contrato; e **(b)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Documentos da Operação;

**(xi)** conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do procedimento de *back-up* do material de divulgação e dos prospectos;

**(xii)** inexistência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real sobre os Créditos Imobiliários ou, ainda, de qualquer questionamento judicial que possa causar qualquer prejuízo aos Créditos Imobiliários de forma a inviabilizar a cessão dos referidos Créditos Imobiliários;

**(xiii)** recolhimento, pelo Devedor, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, incluindo, sem limitação, a taxa de fiscalização da CVM, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação e taxa ANBIMA para envio da base de dados, conforme o caso;

**(xiv)** inexistência de violação pela Emissora, pelo Devedor e/ou respectivas Afiliadas de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U*.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

**(xv)** inexistência de descumprimento pela Emissora, pelo Devedor da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida);

**(xvi)** verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor e respectivas Afiliadas, perante o Coordenador Líder e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos decorrentes da Oferta estão devidamente adimplidas;

**(xvii)** recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelo Assessor Legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e

**(xviii)** obtenção do registro da Oferta perante a CVM.

**14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:**

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

| Comissões e Despesas (com Gross-up de tributos) | Montante (em R$) | Custo Unitário (em R$) | % em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI |
|---|---|---|---|
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 3.367.346,94 | 8,7464 | 0,8746% |
| Comissão de Distribuição | 7.989.762,04 | 20,7526 | 2,0753% |
| Prêmio de Garantia Firme | 1.704.482,57 | 4,4272 | 0,4427% |
| Taxa de Fiscalização CVM | 119.400,00 | 0,3101 | 0,0310% |
| Registro e Base de Dados de CRI - ANBIMA | 13.525,30 | 0,0351 | 0,0035% |
| Registro, Distribuição e Análise do CRI – B3 | 89.019,60 | 0,2312 | 0,0231% |






| Comissões e Despesas (com Gross-up de tributos) | Montante (em R$) | Custo Unitário (em R$) | % em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI |
|---|---|---|---|
| Emissora (Implantação + Administração do Patrimônio Separado) | 25.323,58 | 0,0658 | 0,0066% |
| Liquidante | 6.997,08 | 0,0182 | 0,0018% |
| Agente Fiduciário dos CRA (Implantação, Manutenção e Verificação de Destinação) | 16.326,53 | 0,0424 | 0,0042% |
| Instituição Custodiante | 9.329,45 | 0,0242 | 0,0024% |
| Escriturador | 100,00 | 0,0003 | 0,0000% |
| Outros (Auditor, Assessoria Legal, Registro de CCI entre outros) | 638.573,24 | 1,6586 | 0,1659% |
| Custo Total | 13.980.186,33 | 36,3122 | 3,6312% |
| **Valor Líquido para a Emissora (considerando emissão sem lote adicional)** | **371.019.813,67** | **963,6878** | **96,3688%** |

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pelo Devedor, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

(1a) Os valores foram arredondados e estimados, considerando a distribuição de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização dos CRI, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.

(1b) Os valores foram arredondados e estimados, considerando o exercício da Garantia Firme no montante de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização dos CRI, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.






## 15. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXO

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

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, e do Devedor, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborados nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontra disponível para consulta no seguinte *website:*

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar: do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "Informações da Securitizadora" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Formulário de Referência" localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal e nem passou por revisão dos auditores do Devedor para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar: do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "Informações da Securitizadora" e em "Securitizadora" buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Dados Econômico-Financeiros" localizar e realizar o download da demonstração financeira desejada).

**15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, em conformidade com 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, auditadas por auditor independente, do Devedor referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2025 encontram-se no Anexo VII.

**CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo" o respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral", "Informe Anual" e "Demonstrações Financeiras". A opção de download do documento está disponível no campo "Ações").









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

Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária De Acionistas de Emissora realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 369.782/25-2, em sessão de 31 de outubro de 2025

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

O estatuto social atualizado da Emissora se encontra anexo a este Prospecto na forma do **Anexo I**.

O estatuto social atualizado do Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do **Anexo II**.

## 15.6. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, formas de pagamento, garantias e demais características. Adicionalmente, referido instrumento estabelece os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60

O Termo de Securitização se encontra anexo a este Prospecto na forma do **Anexo VI**.

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

O Termo de Emissão, o Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão e o Segundo Aditamento ao Termo de Emissão se encontram anexos a este Prospecto na forma do **Anexo IV.**






## 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.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

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

**COORDENADOR LÍDER**

**ITAÚ BBA S.A. ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima n° 3.500, 2° andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: +55 11 98808-9163
e-mail: pedro.costa@itaubba.com; ibba-miboperacoes@itaubba.com

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

**ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER**

**LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1227, 14º andar, CEP 04533-014, São Paulo, SP
At.: Sr. Ricardo Prado / Sra. Mariana Pollini / Luis Bruno
Telefone: 11 9483-0351 / 11 3024 6111
E-mail: ricardo.prado@lefosse.com / mariana.pollini@lefosse.com / luis.bruno@lefosse.com
*Website:* www.lefosse.com

**ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR**

**I2A ADVOGADOS**

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, Pinheiros
CEP 05424-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Ronaldo Ishikawa / Felipe Canoas / Laís Dal Maso
Telefone: (11) 5102-5490
E-mail: rish@i2a.legal / fesc@i2a.legal / ladm@i2a.legal

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

**AUDITOR INDENDENTE DA EMISSORA**

**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar - Itaim Bibi, CEP 04571-010, São Paulo, SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
*Website:* https://www.grantthornton.com.br

**AUDITOR INDEPENDENTE DO DEVEDOR**

**ERNST&YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - 6º ao 9º andar - Itaim Bibi, São Paulo, SP, 04543-011
At.: David do Vale Martelli Tristão
Telefone: 2573-3000
E-mail: david.martelli@br.ey.com






**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, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br

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

**AGENTE DE LIQUIDAÇÃO**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: André Sales
Tel.: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

**ou**

**OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

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

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES UNIBANCO S.A.**

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
CEP 04344-902, São Paulo, SP
At.: André Sales
Tel.: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.**

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

A Emissora declara que se encontra com o registro de companhia securitizadora na CVM na categoria S1 atualizado.

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

A Emissora declara, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora 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

Item não aplicável.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO DEVEDOR

### Brookfield no Mundo

Brookfield

Atuação global da Brookfield com portfólio diversificado de investimentos

+US$1T
em ativos sob gestão no mundo

+50 países
com operações da Brookfield

+125 anos
com de experiência como proprietária e operadora de negócios

+2.500
profissionais de investimentos

~250.000
funcionários operacionais




**Ativos sob gestão por setor no mundo:**

US$272B
Real Estate

US$137B
Energia

US$242B
Infraestrutura

US$151B
Private Equity

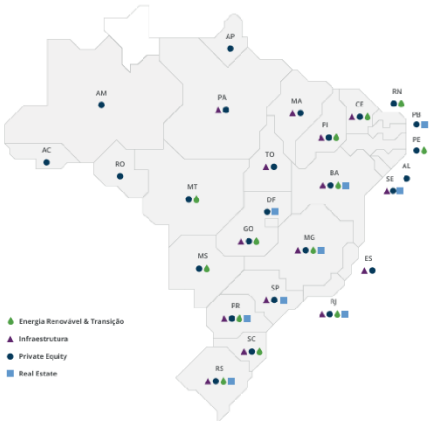
US$220B
Crédito

US$129B
Wealth Solutions

Nota: Dados do Q3/2025.
Fontes: https://brookfield.egnyte.com/dl/c3G9j6trYRhj

### Presença Nacional

Brookfield




+R$200B
em ativos sob gestão

+20.000
funcionários

26
estados do Brasil[2]

| | |
|---|---|
| R$94B[3] Infraestrutura | • 3.200 km de rodovias<br>• 9.800 km de ferrovias<br>• 3.139 km de linhas de transmissão de energia<br>• 2.060 km de gasodutos<br>• 36 data centers e 5.000 km de redes de fibra óptica[1] |
| R$50B[3] Private Equity | • +2M de m² de imóveis residenciais construídos<br>• +16M de pessoas atendidas em serviços de água e esgoto<br>• +118 mil veículos e equipamentos em frota diversificada<br>• +445 mil geradores solares vendidos<br>• +R$1,9B em financiamentos para projetos de geração solar |
| R$28B[3] Energia | • ~3,5 GW de capacidade operacional<br>• ~2,7 GW no *pipeline* de desenvolvimento<br>• 310MW em desenvolvimento em projetos de geração distribuída |
| R$27B[3] Real Estate | • ~840 mil m² de área locável em edifícios corporativos<br>• 1,2M de m² de área locável em parques logísticos[1]<br>• +5,7 mil unidades residenciais *multifamily*[2] |

Nota: Dados de 30 de setembro de dezembro de 2025.
Fontes: https://brookfield.egnyte.com/dl/c3G9j6trYRhj
[1] Em operação e em desenvolvimento
[2] Incluindo o Distrito Federal
[3] Ativos sob gestão

### Investimentos Imobiliários da Brookfield no Brasil

Brookfield

Portfólio no Brasil: R$ 25 bi em ativos sob gestão, +2 milhões de m² de área locável (empreendimentos em operação e em desenvolvimento)

**Edifícios Corporativos**



Empreendimento Passeio Paulista, na região da Avenida Paulista, na cidade de São Paulo

27 Empreendimentos em operação
Área: 840 mil m²

**Parques Logísticos**



Parque Logístico Guarulhos III, no Estado de São Paulo

15 Parques Logísticos[1]
Área: 1,2 milhão de m²

**Multifamily**



UNA Parque da cidade, na cidade de São Paulo

5.700 unidades[2] residenciais

Nota: Dados de 30 de setembro de 2025.
Fontes:
https://brookfield.egnyte.com/dl/c3G9j6trYRhj
[1]13 parques logísticos em operação e dois em desenvolvimento
[2]Em operação ou no pipeline de desenvolvimento









Brookfield

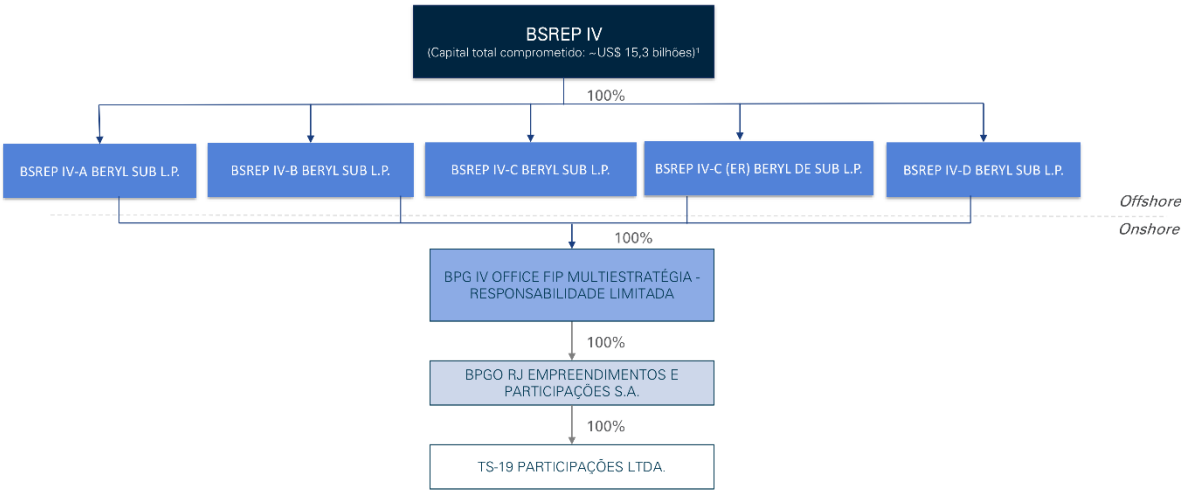
# Brookfield

## Organograma



## Organograma e Estrutura de Garantias

**Brookfield**




**Fontes:**
[1]Brookfield Asset Management Announces Record First Quarter Results | Brookfield Asset Management (BAM)

# Brookfield

## Aqwa Corporate








## Aqwa Corporate

**Brookfield**

O empreendimento é formado por uma torre de escritórios construída no ano de 2017. A torre é composta por 19 pavimentos de escritório, pavimento térreo com áreas comerciais, mezanino, Sky Lobby, piso técnico e cobertura com áreas técnicas, além de 5 pavimentos de estacionamento (5 subsolos)






| Sumário | |
|---|---|
| [1]Valor de mercado - 31/12/25 | R$ 765.600.000 |
| [1]Participação Brookfield | 78% |
| [1]ABL (m²) | 60.068 |
| [3]Andares | 21 |
| [3]Área mínima do andar | 3.200m² |
| [3]Área máxima do andar | 3.700 m² |
| [1]% Ocupação | 72% |
| [1]Aluguel médio/m² | R$ 109 |
| Última data término locação[1] | jan/35 |
| [2]Segmento | AAA |
| [3]Certificação | LEED Gold |

**Fontes:**
[1]Informações internas da Brookfield, considerando apenas o % de participação da Brookfield no empreendimento.
[2]Informações disponibilizadas: https://revista.buildings.com.br/aqwa-corporate-eficiencia-inovacao-e-singularidade/
[3]Informações disponibilizadas: https://busca.cbre.com.br/imoveis/aqwa_corporate

## Aqwa Corporate

**Brookfield**

Trata-se de um edifício novo e construído sob o conceito de estado da arte, com características construtivas de alto padrão e especificações técnicas modernas e tecnológicas, posicionado como um ativo imobiliário de alta qualidade no contexto do mercado da cidade do Rio de Janeiro. O edifício encontra-se atualmente 72% ocupado por empresas de porte relevante no mercado, mediante contratos de locação de longo prazo

**PRINCIPAIS LOCATÁRIOS**

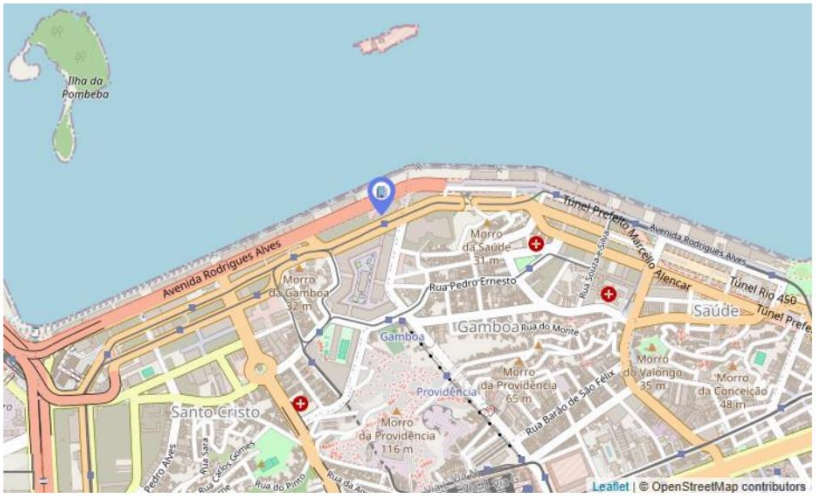
| Andares[1] | Locatários[1] | BOMA (m²)[1] | Ocupação (%)[1] | Vacância (m²)[1] | Vacância (%)[1] |
|---|---|---|---|---|---|
| Zona alta<br>17o até 21o andar | ICATU | 15.579 | 25% | - | - |
| Zona média<br>10o até 16o andar | TAUIL\|CHEQUER MAYER\|BROWN<br>NELSON WILIANS ADVOGADOS<br>CAIXA ECONOMICA FEDERAL | 13.243 | 22% | 8.718 | 15% |
| Zona baixa<br>2o até 9o andar | STUDIO<br>ENEL<br>LICKS ATTORNEYS | 13.654 | 22% | 6.956 | 12% |
| Lojas/ outros | TUTTI GUSTI<br>STERNA CAFÉ | 1.764 | 3% | 154 | 1% |
| **TOTAL** | | **44.240** | **72%** | **15.828** | **28%** |

**Fontes:**
[1]Informações internas da Brookfield.

## Localização

**Brookfield**

O Aqwa Corporate está localizado no Porto Maravilha, próximo à Baía de Guanabara e ao Veículo Leve sobre Trilhos – VLT, na Avenida Oscar Niemeyer, 2000 - Santo Cristo, Rio de Janeiro - RJ

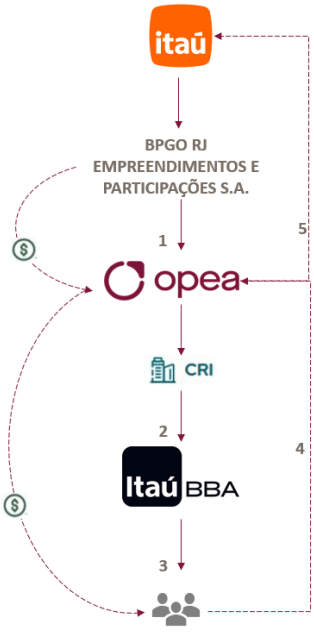



**Fonte:**
https://busca.cbre.com.br/imoveis/aqwa_corporate

## *DURATION* DOS CRI

Os CRI tem *duration* de aproximadamente 3,80 anos, data-base de 14 de abril de 2026.

## FLUXOGRAMA, INCLUINDO TODAS AS ETAPAS DA ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA, COM IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS E DO FLUXO FINANCEIRO




1. A BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. ("Devedor") celebrou o Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, integralizado pelo Itaú Unibanco S.A. ("Endossante"). Posteriormente, o Endossante celebrou com a Opea Securitizadora S.A. ("Endossatário") o Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais, por meio do qual se compromete a endossar ao Endossatário as Notas Comerciais emitidas pela BPGO..

2. A Opea faz a emissão dos CRI, no montante de R$ 398.000.000,00.

3. O ITAÚ BBA Assessoria Financeira S.A. faz a distribuição dos CRI aos investidores, sob o rito de registro automático da oferta.

4. Os investidores integralizam os CRI e a Opea recebe os recursos na conta do patrimônio separado dos CRI.

5. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos investidores, a Opea faz o desembolso de cessão ao Itaú Unibanco.

## INDICADORES DO DEVEDOR

Os indicadores abaixo foram elaborados com base nas demonstrações financeiras do Devedor relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais foram elaboradas de acordo com as normas a eles aplicáveis.

| Índice de Liquidez | Devedor |
|---|---|
| Índice de liquidez geral[1] | 2,83 |
| [1] Corresponde ao quociente entre: (i) o somatório do Ativo circulante e Ativo não circulante; e (ii) o Passivo circulante e Passivo não circulante do Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional. | |

| Índice de Atividade | Devedor |
|---|---|
| Giro do Ativo Total[2] | 0,00* |
| [2] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis (período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total dos Promitentes Compradores, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.<br>* O referido índice encontra-se zerado uma vez que não houveram receitas no período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025. | |






| Índice de Endividamento | Devedor |
|---|---|
| Índice de endividamento geral[3] | 0,35 |

[3] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total do Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

| Índice de lucratividade - em R$ | Devedor |
|---|---|
| Resultado líquido por ação[4] | 0,0295 |

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido do período (período de 01 de outubro de 2024, data de início das operações do Devedor até 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pelo Devedor, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pelo Devedor, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração do Devedor entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

**Governança Corporativa**

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI**

*Realização da Assembleia Especial*. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

*Legislação Aplicável*. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430, e, subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

*Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI*. A Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

*Competência para Convocação*. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

*Convocação*. A convocação da Assembleia Especial deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previsto no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada Investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI no site da Emissora.









Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para a segunda convocação.

Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja realizada conjuntamente com a primeira convocação.

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

A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

*Instalação*. A Assembleia Especial instalar-se a, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

*Comparecimento do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

*Presidência*. A presidência da Assembleia Especial caberá (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; (iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou (v) à pessoa designada pela CVM.

*Deliberações*. Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da respectiva Assembleia Especial, serão considerados (i) apenas os CRI em Circulação; e (ii) a totalidade dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da respectiva Assembleia Especial.

Exceto se de outra forma avençado, inclusive eventuais dispensas de cumprimento de obrigações (*waivers*), as deliberações serão tomadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em reunião desde que representem mais de 30% dos CRI em Circulação.

A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Devedor e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas no Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** alterações ao Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 16.11 do Termo de Securitização.

*Dispensa de Convocação*. Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecer a totalidade dos Titulares de CRI.

*Consulta Formal*. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista no Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, sem limitação, a observância dos quóruns previstos.









É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**CLASSIFICAÇÃO DOS CRI**

Nos termos do art. 2º, do Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), os CRI são classificados como: (a) Categoria: corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: concentrados, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são devidos pelo Devedor, (c) Tipo de Segmento: "imóveis comerciais e galpões logísticos", e (d) Tipo de contrato de lastro: as Notas Comerciais Lastro representadas pela Notas Comerciais Lastro, em virtude da Destinação dos Recursos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

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

**INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS**

Indicação de se o Imóvel Alvo possui (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Os Imóveis Alvo são objeto da Certidão de Habite-se nº 21/0063/2017 expedida em 18/05/2017 pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, da Subsecretaria de Urbanismo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, todas averbadas sob o "AV-5" de cada uma das matrículas do "Imóvel Alvo".

Indicação de se o Imóvel Alvo representa 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

Não se aplica.

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 do Termo de Emissão independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município do Imóvel Alvo, bem como a sua diversificação geográfica

O Imóvel Alvo está localizado no Estado e Cidade do Rio de Janeiro.

**Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão**

Não obstante não ser aplicável a presente Oferta, dado que os recursos da Emissão serão utilizados para o pagamento do Preço de Aquisição nos termos do Contrato de Endosso e não serão destinados ao Devedor, a descrição do Imóvel Alvo e a data limite para destinação dos recursos das Notas COmerciaiis Lastro encontram-se na seção "3. Destinação dos Recursos", deste Prospecto.

**Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição**

Não aplicável à Oferta.

**Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável)**

Os Créditos Imobiliários representativos das Notas Comerciais Lastro são emitidos nos termos do Termo de Emissão Lastro e originados mediante seu endosso do Titular Originário à Securitizadora, por meio do Contrato de Endosso.









**Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora**

Vide item “Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico” da seção “Fatores de Riscos” da página 13 deste Prospecto.

**Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora**

Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 1º de setembro de 2025, firmado entre PROJECT PATIO BRAZIL III JV LP, PROJECT PATIO LONDON JV LLP e PROJECT PATIO SCOTS JV LLP, na qualidade de Vendedores, e BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de Comprador, tendo como objeto a aquisição da totalidade das quotas da TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.. Sendo a TS-19 legítima proprietária da fração ideal de 78% do domínio útil do empreendimento imobiliário de destinação não residencial denominado “Aqwa Corporate”, por ela desenvolvido no terreno situado entre a Rua da Gamboa, Avenida Rodrigues Alves e Rua Rivadávia Côrrea, no bairro da Gamboa, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 23.809,57 m2, objeto da matrícula n° 96.851 do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.









Brookfield

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brookfield

## ANEXOS

**ANEXO I** - ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

**ANEXO II** - ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR

**ANEXO III** - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E RESPECTIVOS ADITAMENTOS

**ANEXO IV** - TERMO DE EMISSÃO E SEUS ADITAMENTOS

**ANEXO V** - CONTRATO DE ENDOSSO

**ANEXO VI** - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**ANEXO VII** - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA

**ANEXO VIII** - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brookfield

## ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

(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<br>OPEA SECURITIZADORA S.A. | | | |
| TITULO DE ESTABELECIMENTO | | | TIPO JURÍDICO<br>SOCIEDADE POR AÇÕES |
| NIRE<br>35300157648 | CNPJ<br>02.773.542/0001-22 | NÚMERO DO ARQUIVAMENTO<br>369.782/25-2 | DATA DO ARQUIVAMENTO<br>31/10/2025 |

| DADOS DA CERTIDÃO | | |
|---|---|---|
| DATA DE EXPEDIÇÃO<br>14/11/2025 | HORA DE EXPEDIÇÃO<br>10:54:02 | CÓDIGO DE CONTROLE<br>280663865 |
| 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 14/11/2025 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.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. 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

E.R. 111 SIMPI

31 10 25

ETIQUETA PROTOCOLO

**JUCESP PROTOCOLO**
**3.170.381/25-8**

CONTROLE INTERNET
**035359624-8**

# CAPA DO REQUERIMENTO

## DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

| NOME EMPRESARIAL | | | | PORTE |
|---|---|---|---|---|
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | | | | Normal |
| **LOGRADOURO** | **NÚMERO** | **COMPLEMENTO** | **CEP** | |
| Rua Girassol | 555 | TORRE C-PARTE | 05433-001 | |
| **MUNICÍPIO** | **UF** | **TELEFONE** | **EMAIL** | |
| São Paulo | SP | | | |
| **NÚMERO EXIGÊNCIA (S)** | **CNPJ - SEDE** | **NIRE - SEDE** | | |
| 0 | 02.773.542/0001-22 | 3530015764-8 | | |

| IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA | VALORES RECOLHIDOS | SEQ. DOC |
|---|---|---|
| NOME: KELLY CRISTINA VIEIRA (Procurador) | **DARE: R$ 562,70** | 1 / 1 |
| ASSINATURA: DATA: 22/10/2025 | **DARF: R$ ,00** | |

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
E.R. 111 - SIMPI
SÃO PAULO
31 OUT 2025
08147
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE

JUCESP
SIMPI - SÃO PAULO
DEFERIDO
31 OUT 2025
Eliane Ferrara
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 13.130.305-3

**ANEXOS:** EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

- (X) DBE
- (X) Procuração
- ( ) Alvará Judicial
- ( ) Formal de Partilha
- ( ) Balanço Patrimonial
- (X) Outros Decl Aut
- (X) Documentos Pessoais
- ( ) Laudo de Avaliação
- ( ) Jornal
- ( ) Protocolo / Justificação
- ( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
31 OUT 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
369.782/25-2
JUCESP

**OBSERVAÇÕES:**

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradores.org.br e utilize o código de validade/55G39-RKK5S-YTZT3-J3MUF.



Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31/10/25

Visto
Conferi
RG: 13.[illegible]5-3

SP
SIMPI
JLO
T 2025
COLO

**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 Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

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 no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25
Visto Conferido RG: 13.[illegible]205-3

*escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.*

**(ii)** a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 12.786.698,48 (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 da participação dos acionistas.

**(iii)** a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da 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 da página intencionalmente deixado em branco)*



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.
Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

31 10 25

Visto Confer
RG: 13.[illegible]305-3

*(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 | Eduardo Trajber Waisbich |
| *Presidente* | *Secretário* |

**Acionista**:

OPEA HOLDING S.A.

| | |
|---|---|
| Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune | Nome: Eduardo Trajber Waisbich |
| Cargo: Diretora | Cargo: Diretor |

JUCESP 31 OUT 2025 SIMPI - SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 369.782/25-2
MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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, do 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;

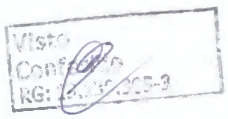


Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 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, do 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 5º - 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 6º - 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 suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25
Visto Conferido RG: 13.13

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 faculta 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 8º - 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 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 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 Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.
Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

Visto Confere RG: 18.[illegible]303-3

**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 de 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 no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

Visto Confere
RG: 13.[illegible]-2

## CAPÍTULO IV
## ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

31 10 25

Vista
Conf
RG: 1[illegible]305-3

**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 de 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 pelo 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.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25
Visto
Conferido
RG: 13.[illegible]-3

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 22 - 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 da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - 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 as 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/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor 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 Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

Visto Confere RG: 13.[illegible]305-3

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 da 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 do 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 28 - Competem à 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/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

Visto
Confere
RG: 13.[illegible].305-3

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, incluindo 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 quaisquer 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, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

Visto
Confere
RG: 13.[illegible].305-9

**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 Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31.10.25
Visto Confere RG: 13.[illegible]305-3

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 34 - 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 da 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 da 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 Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.
Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25
Visto Confere RG: 13.[illegible]-3

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 em 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 no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25

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.

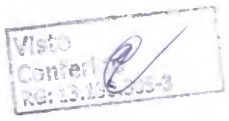
Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

31 10 25

PROCURAÇÃO

III opea

***OUTORGANTES:***

1. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22;
2. **Consignados I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros**, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 22 e 23, sala 03, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 29.894.663/0001-89;
3. **Opea Holding S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 47.612.931/0001-04;
4. **Opea Sociedade de Crédito S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05;
5. **Opea SPE 01 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 51.571.299/0001-75;
6. **Opea SPE 02 Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.009.143/0001-59;
7. **SPVCRED I Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 25.116.715/0001-35;
8. **SPVCRED II Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.433.778/0001-88;
9. **True Administradora Fiduciária de Garantias S.A.**, com sede na Avenida Santo



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/EATMM-PMW5K-8SG26-NEUWM.

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 10 25



Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00;

10. **Maximus Servicer Assessoria e Consultoria em Recebíveis Ltda.**, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, conjunto 24, Pinheiros, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.894.972/0001-23;
11. **OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.204.136/0001-98.

***OUTORGADA:***

Kelly Cristina Vieira, brasileira, casada, bibliotecária, portadora da cédula de identidade RG nº 29.494.947-1 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 272.357.138-60, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

***PODERES:***

A outorgada fica autorizada a representar, em conjunto ou separadamente, todos os outorgantes perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, com amplos poderes para:

- Protocolar, assinar, apresentar e retirar documentos e atos societários de interesse dos outorgantes, como contratos sociais, alterações, atas, procurações, distratos e declarações;
- Assinar requerimentos e formulários próprios da JUCESP;
- Retirar exigências, prestar esclarecimentos e promover os atos necessários ao registro e arquivamento de documentos;
- Solicitar certidões, obter informações e retirar documentos;
- Praticar todos os demais atos que se fizerem necessários ao fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, total ou parcialmente, com ou sem reserva de poderes.

***VIGÊNCIA:***



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/EATMM-PMW5K-8SG26-NEUWM.

registro de imóveis do brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

31 10 25

opea

Esta procuração terá validade de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.

São Paulo, 29 de Julho de 2025.

PELAS OUTORGANTES:

1. _____
[Representante Legal da OPEA SECURITIZADORA S.A.]

2. _____
[Representante Legal da Consignados I Companhia Securitizadora]

3. _____
[Representante Legal da Opea Holding S.A.]

4. _____
[Representante Legal da Opea Sociedade de Crédito S.A.]

5. _____
[Representante Legal da Opea SPE 01 Securitizadora]

6. _____
[Representante Legal da Opea SPE 02 Securitizadora]

7. _____
[Representante Legal da SPVCRED I]

8. _____
[Representante Legal da SPVCRED II]

9. _____
[Representante Legal da True Administradora Fiduciária]

10. _____
[Representante Legal da Maximus Servicer]

11. _____
[Representante Legal da OPEA ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA.]

opea.com.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/EATMM-PMW5K-8SG26-NEUWM.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

31/10/25

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**1 VIA CNH DIGITAL – KELLY CRISTINA VIEIRA – PROCURADORA – 1 PÁGINA**

São Paulo, 23 de outubro de 2025

Maria Inês Finavaro Aniche

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 369.782/25-2 em 31/10/2025 da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300157648, protocolado sob o nº 3170381258. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280663865. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Brookfield

**ANEXO II**

ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**SX 019 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ/MF Nº 57.990.985/0001-67

NIRE 35300650697

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**
**REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2025**

**1.** **Data, Hora e Local**: Em 08 de julho de 2025, às 10:00 horas da manhã, na sede da **SX 019 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 8º andar, sala 81, CEP: 01310-924.

**2.** **Convocação e Presença:** Os editais de convocação foram dispensados, nos termos do Artigo 124, parágrafo 4º, da Lei 6.404/76 ("Lei das Sociedades Anônimas"), em função da presença de acionistas representando a totalidade do capital social.

**3.** **Composição da Mesa:** Presidente: Sr. Hilton Rejman; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

**4.** **Ordem do dia**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração da denominação social da Companhia; **(ii)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(iii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iv)** eleição de membros para compor a Diretoria da Companhia; **(v)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(vi)** a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia.

**5.** **Deliberações**: Após exame e discussões das matérias constantes na Ordem do Dia, os acionistas decidiram, por unanimidade dos presentes e sem quaisquer ressalvas:

**5.1** Aprovar a alteração da denominação social da Companhia de "**SX 019 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**" para "**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**", razão pela qual fica alterado o Artigo 1º do Estatuto Social, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"**Artigo 1º** - A **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações e se regerá pelo presente Estatuto Social, pelos dispositivos contidos na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis."*

**5.2** Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente na Avenida Paulista, nº 1.912, 8º andar, sala 81, CEP: 01310-924, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01419-904 para a Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Tendo em vista a alteração acima deliberada, o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 3º** - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação de sua Diretoria."*

**5.3** Alterar o objeto social da Companhia para incluir "(a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; e (c) a administração de bens próprios", razão pela qual o Artigo 2º do Estatuto Social passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 2º** - A Companhia tem por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior ("holding")."*

**5.4** Em face da renúncia apresentada, nesta data, pelo atual Diretor da Companhia, o Sr**. DANIEL MOREIRA BEZERRA**, mediante a apresentação do respectivo Termo de Renúncia, devidamente escriturado no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria da Companhia, eleger para compor a Diretoria da Companhia pelo prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termos de Posse, devidamente escriturados no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria da Companhia, os Srs. **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade n° 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade n° 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade n° 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 412.664.368-04, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **BERNARDO SEQUEIRA TAIER**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851 e inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98 para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; e **CLAUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade n° 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 084.444.158-98, para o cargo de Diretor sem designação específica da Companhia, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineiras (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000.

**5.5** Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei n° 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei n° 6.404/1976, que não incidem em qualquer restrição legal, visto que não são condenados 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 à funções, empregos ou cargos públicos, nem estão impedidos por lei especial.

**5.6** Em consequência das eleições ora aprovadas, a Diretoria da Companhia passa a ser composta pelos seguintes membros: **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI**; **HILTON REJMAN**; **ELAD ARGMAN**; **BERNARDO SEQUEIRA TAIER** e **CLAUDIO ANDRÉ SAYEG.**

**5.7** Escolher os jornais para as publicações legais da Companhia, que serão realizadas por meio de publicação eletrônica na Central de Balanços do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, conforme artigo 294, III da Lei das Sociedades Anônimas, regulamentado pela Portaria do Ministério da Economia nº 12.071, de 07 de outubro de 2021, conforme alterada, e, quando não cabível a realização de publicação eletrônica nos termos descritos anteriormente, no jornal Diário Comercial de São Paulo.

**5.8** Alterar determinadas disposições e regras dispostas no Estatuto Social da Companhia;

**5.9** Adaptar, renumerar e reformar o Estatuto Social da Companhia, para refletir as deliberações tomadas acima, o qual se encontra consolidado e integra a presente ata nos termos do Anexo I.

**6. Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada, nos termos do art. 130, §1º da Lei 6.404/76. Assinaturas: Mesa: Presidente: Sr. Hilton Rejman; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo. Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

*A presente ata é cópia fiel da lavrada em livro próprio*.

São Paulo, 08 de julho de 2025.

M**esa:**

_____

**Ingrid Gross Pizzo**
Secretária

**ANEXO I**

**ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO**

**Capítulo I**
**Denominação, Objeto, Sede e Duração**

**Artigo 1º** - A **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações e se regerá pelo presente Estatuto Social, pelos dispositivos contidos na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 2º -** A Companhia tem por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

**Artigo 3º -** A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação de sua Diretoria.

**Artigo 4º** - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

**Capítulo II**
**Capital Social**

**Artigo 5º** - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 100,00 (cem reais), representado por 100 (cem) ações, sendo todas ordinárias nominativas, sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro** - Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Segundo** - A Companhia poderá adquirir as próprias ações mediante autorização da Assembleia Geral, a fim de cancelá-las ou mantê-las em tesouraria para posterior alienação.

**Parágrafo Terceiro -** Os aumentos de capital da Companhia poderão compreender ações ordinárias e/ou preferenciais, sem guardar proporção entre as ações de cada espécie ou classe.

**Parágrafo Quarto -** Os acionistas terão preferência para a subscrição de novas ações, na proporção do número de ações que possuírem, cabendo à Assembleia Geral fixar o prazo para a referida subscrição, que será no mínimo de 30 (trinta) dias contados da primeira publicação do "Aviso aos Acionistas" no Diário Oficial e em outro jornal de grande circulação, o qual será publicado por três vezes consecutivas.

**Parágrafo Quinto -** É vedada a emissão de partes beneficiárias pela Companhia.

**Artigo 6º -** As ações são indivisíveis perante a Companhia e poderão ser representadas por títulos múltiplos ou cautelas.

## Capítulo III
## Assembleia Geral

**Artigo 7º -** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, nos 4 (quatro) primeiros meses após o término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas, observadas, em sua convocação, instalação e deliberação, as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto.

**Artigo 8º -** É da competência da Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

a) alteração do objeto social;

b) transformação, fusão, incorporação e cisão ou qualquer outra forma de reestruturação societária;

c) requerimento de falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Companhia;

d) dissolução, liquidação e extinção;

e) aprovação dos orçamentos anuais, planos operacionais e de investimento da Companhia;

f) a assunção de quaisquer dívidas ou obrigações de pagamento;

g) outorga de aval ou qualquer garantia, seja real ou fidejussória;

h) qualquer aumento ou redução do capital social (salvo para aumento por meio de capitalização de reservas ou em qualquer caso que a lei exigir), desdobramento, grupamento, resgate ou aquisição de ações emitidas, e a emissão ou venda de quaisquer valores mobiliários; e

i) fixar a remuneração da Diretoria e aprovar qualquer plano de compensação e benefícios aos Diretores, bem como quaisquer alterações subsequentes a tais documentos.

**Artigo 9º** - A convocação da Assembleia Geral far-se-á com a antecedência prevista em lei mediante convites pessoais dirigidos aos acionistas e através de anúncios publicados pela imprensa, e deles deverá constar a ordem do dia, ainda que sumariamente, bem como o dia, a hora e o local da reunião, que deverá ser na sede da Companhia, salvo motivo de força maior,

quando os anúncios indicarão, com clareza, o lugar da reunião que, em hipótese alguma, poderá ser realizada fora da cidade onde a Companhia tiver a sua sede.

**Artigo 10º -** A Assembleia Geral será convocada e instalada por qualquer Diretor da Companhia, cabendo à Assembleia Geral escolher o presidente e o secretário para comporem a mesa que dirigirá os trabalhos.

**Artigo 11º -** As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

## Capítulo IV
## Administração

**Artigo 12º -** A Companhia será administrada por uma Diretoria composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no País, sendo um o diretor presidente e os demais diretores sem designação específica.

**Parágrafo Primeiro -** Os diretores serão eleitos, e destituíveis a qualquer tempo, pela Assembleia Geral, pelo prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até serem empossados os seus sucessores.

**Parágrafo Segundo -** No caso de vacância de qualquer cargo na Diretoria, deverá ser convocada, dentro de 3 (três) dias úteis que se seguirem ao evento, Assembleia Geral para eleger o substituto, que completará o mandato do substituído.

**Parágrafo Terceiro -** Em caso de ausência ou impedimento temporário, os Diretores substituir-se-ão, reciprocamente, em suas funções.

**Parágrafo Quarto -** Os membros da Diretoria são dispensados da prestação de garantia de gestão.

**Parágrafo Quinto** - A Assembleia Geral determinará o valor da remuneração global anual dos membros da Diretoria, cabendo a esta distribuí-la entre seus membros.

**Artigo 13º -** A Diretoria administrará a Companhia com plenos poderes, de conformidade com as leis vigentes e com o presente Estatuto Social, competindo-lhe a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia que não sejam de competência da Assembleia Geral, cabendo-lhe fazer cumprir as leis, o Estatuto Social e as determinações da Assembleia Geral.

**Artigo 14º -** Compete à Diretoria, como colegiado:

a) cumprir este Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral;

b) deliberar sobre a abertura, mudança, encerramento ou alteração de endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia, em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais;

c) submeter à apreciação da Assembleia Geral deliberação sobre as matérias listadas no Artigo 8º deste Estatuto Social;

d) submeter, anualmente, à apreciação da Assembleia Geral, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício acompanhadas do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício;

e) escolher e destituir auditores independentes; e

f) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral.

**Artigo 15º -** As reuniões de Diretoria serão convocadas e presididas pelo diretor presidente e deliberará por maioria de votos, devendo as deliberações constar de atas lavradas no livro próprio da Companhia.

**Artigo 16º -** Os atos que importem em assunção de obrigações pela Companhia ou na liberação de terceiros de obrigações para com ela só serão válidos quando firmados: (i) por dois Diretores em conjunto; ou (ii) por um Diretor em conjunto com um procurador; ou (iii) por dois procuradores em conjunto.

**Parágrafo Primeiro -** Os procuradores serão constituídos mediante instrumento de mandato outorgado pela Companhia, representada: (a) por dois Diretores em conjunto; ou (b) por um Diretor em conjunto com um procurador com poderes específicos para tanto. Os instrumentos de mandato deverão especificar os poderes e o respectivo prazo, sempre determinado e não excedente a um ano, salvo nos mandatos judiciais, que poderão ser outorgados por prazo indeterminado.

**Parágrafo Segundo -** Em caráter excepcional, a Companhia pode ser representada por um único Diretor ou um único procurador, desde que haja, no caso específico, autorização expressa da Diretoria.

**Parágrafo Terceiro -** A Companhia poderá ser representada, ainda, por um procurador, agindo isoladamente, em Juízo.

## Capítulo V
## Conselho Fiscal

**Artigo 17º -** A Companhia terá um Conselho Fiscal com as atribuições e poderes conferidos por lei, de funcionamento não permanente, que será instalado quando solicitado por acionistas, na forma da lei.

**Parágrafo Primeiro -** O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) membros e suplentes em igual número, acionistas ou não, residentes no País, eleitos peal Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo Segundo -** O período de funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua instalação.

**Parágrafo Terceiro -** No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho Fiscal, este será substituído pelo suplente.

**Parágrafo Quarto -** Ocorrendo vaga no Conselho Fiscal, este órgão deverá convocar Assembleia Geral Extraordinária, com base na prerrogativa do artigo 163, V da Lei das Sociedades por Ações, com o objetivo de eleger um substituto e respectivo suplente para exercer o cargo até o término do mandato do Conselho Fiscal.

**Artigo 18º -** O Conselho Fiscal, quando em funcionamento, reunir-se-á sempre que seus membros julgarem necessário, sendo suas resoluções registradas no Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal.

**Artigo 19º -** Os membros do Conselho Fiscal receberão uma remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger, nunca inferior, para cada membro em exercício, a um décimo da que, em média, for atribuída a cada Diretor, não computada a participação no lucro.

## Capítulo VI
## Exercício Social

**Artigo 20º -** O exercício social tem início em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano, devendo a Diretoria, ao final de cada exercício social, fazer elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas por lei.

**Parágrafo Primeiro -** Por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser levantados balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarados dividendos ou juros sobre o capital próprio, com base nesses balanços, observadas as disposições legais pertinentes, em especial o §1º do Art. 204 da Lei n.º 6.404/76.

**Parágrafo Segundo -** A Diretoria poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários à conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Artigo 21º -** Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro.

**Parágrafo Primeiro -** Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o caput deste artigo, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

a) 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social; e

b) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

**Parágrafo Segundo -** Atendida a distribuição prevista no parágrafo anterior, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

**Artigo 22º -** A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

**Artigo 23º -** As demonstrações contábeis da Companhia deverão ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários.

## Capítulo VII
## Dissolução, Liquidação e Extinção

**Artigo 24º -** A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único -** A Assembleia Geral nomeará o liquidante, determinará o modo de liquidação da Companhia e elegerá o Conselho Fiscal, que somente funcionará durante o período de liquidação caso solicitado pelos acionistas.

## Capítulo VIII
## Cláusula Compromissória

**Artigo 25º** - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio da arbitragem administrada pela Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem ("**Câmara**"), 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 na Lei n.º 6.404/76, conforme alterada, e no Estatuto Social da Companhia, de acordo com o regulamento da Câmara.

**Parágrafo Primeiro** - A arbitragem ficará a cargo de tribunal arbitral sediado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituído por 3 (três) árbitros a serem nomeados nos termos do regulamento da Câmara, devendo a Parte requerente nomear um árbitro e a Parte requerida

nomear outro árbitro, sendo que o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, será nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. Não será permitida a instalação de arbitragem multilateral, ou seja, procedimento arbitral composto por mais de dois polos em litígio. Será permitida, contudo, a presença de mais de uma parte, sejam pessoas físicas ou jurídicas, em cada polo.

**Parágrafo Segundo** - Todo o procedimento arbitral será conduzido no idioma português, devendo ser aplicadas as leis brasileiras.

**Parágrafo Terceiro** - Ressalvadas as disposições em contrário que constem na decisão arbitral, cada Parte pagará os honorários, custas e despesas do árbitro por ela indicado, e os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro serão rateadas na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma. Caso haja mais de uma parte em um dos polos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados ao referido polo serão rateados em igualdade de condições entre tais partes.

**Parágrafo Quarto** - Em face do disposto nesta Cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida (i) ao tribunal arbitral (caso este já tenha sido instaurado) e implementada por meio de requerimento do tribunal arbitral ao juiz estatal competente; ou (ii) diretamente ao Poder Judiciário (caso o tribunal ainda não tenha sido instaurado), no foro da comarca onde a medida cautelar deva ser cumprida pela Parte requerida.

## Capítulo VIII
## Disposições Gerais

**Artigo 26º -** A Companhia disponibilizará a seus acionistas contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia, se existentes.

**Artigo 27º -** Em caso de abertura do capital da Companhia, esta deverá aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, os níveis diferenciados de práticas de governança dispostos nos incisos I a IV, do parágrafo 4º, do artigo 2º da Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho 2003, conforme alterada de tempos em tempos.

**Artigo 28º -** Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral

**Artigo 29º -** As acionistas reafirmam seu compromisso no sentido de conduzir as atividades sociais de acordo com os mais altos padrões de honestidade, integridade e ética, mediante o estrito cumprimento da legislação aplicável, assim como das normas e exigências constantes das políticas internas da Companhia, incluindo seu Código de Conduta Ética Profissional."

***

# 2025.07.08 - SX 019 - AGE (reforma do Estatuto Social) - VJ

Relatório de auditoria final 2025-07-08

| | |
|---|---|
| Criado em: | 2025-07-08 |
| Por: | maria.raad@brookfield.com |
| Status: | Assinado |
| ID da transação: | CBJCHBCAABAAwtamEa6wjnCVPXHs97rL1fEQ6ir3hvqb |

## Histórico de "2025.07.08 - SX 019 - AGE (reforma do Estatuto Social) - VJ"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-07-08 - 14:14:47 GMT- Endereço IP: 147.161.128.187

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-07-08 - 14:18:10 GMT

Email visualizado por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
2025-07-08 - 15:12:52 GMT- Endereço IP: 104.47.75.254

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-07-08 - 15:13:34 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.118

Contrato finalizado.
2025-07-08 - 15:13:34 GMT

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Brookfield

**ANEXO III**

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI E RESPECTIVOS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Entre

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Datado de

12 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "**Escritura de Emissão**"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"):

**PARTES**

**(1)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

**(2)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

E, ainda, como interveniente anuente:

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67 ("**Emitente NC**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pela Emissora, mediante as seguintes cláusulas e condições:

## 1 OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

**1.1** Representação dos Créditos Imobiliários: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos da totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pelo Emitente NC nos termos do Termo de Emissão Lastro e transferidos à Securitizadora por meio do Termo de Endosso Securitizadora (conforme definições no Termo de Securitização) ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**"), cujas principais características estão descritas nas cédulas de crédito imobiliário constantes no Anexo I à presente Escritura de Emissão ("**CCI**").

**1.1.1** Alteração dos Créditos Imobiliários: Caso os Créditos Imobiliários venham a ter suas características alteradas, as Partes comprometem-se a realizar o devido aditamento ao presente instrumento, de modo que as CCI reflitam as referidas alterações.

**1.1.2** Vinculação das CCI à emissão dos CRI: Os Créditos Imobiliários serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Securitização**", respectivamente), com a intenção de realizar a operação de Securitização e emissão dos CRI a ser realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado pela Securitizadora na

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

## 2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

**2.1** Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 1 (uma) CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. O número e série da CCI estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

**2.2** Valor da CCI: O valor dos créditos imobiliários foi de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido no Anexo I), sendo certo que na presente data este é equivalente a R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos), a ser acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definida) acrescida de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive) (conforme definição do Termo de Securitização).

**2.2.1** Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o valor total final das CCIs, o qual será definido na Data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de qualquer aprovação societária da Emitente NC ou deliberação dos titulares dos CRI.

**2.3** Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

**2.4** Emissão e Custódia: A CCI será emitida sob a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A presente Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da declaração de custódia a ser emitida pela Instituição Custodiante.

**2.4.1** A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pelos Emissores e eventuais sucessores e cessionários, em planilha, no formato "*excel*" e no *layout* informado pela Instituição Custodiante, necessárias ao lançamento na B3, bem como pela guarda da Escritura de Emissão.

**2.4.2** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo titular da CCI e/ou pela câmara de liquidação e custódia gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**2.5** Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pelo

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

Emissor para a negociação das CCI.

**2.5.1** Toda e qualquer transferência de quaisquer da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

**2.6** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado ao Créditos Imobiliários é aquele descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

## 3 GARANTIAS

**3.1** Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI será emitida, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

## 4 CESSÃO DA CCI

**4.1** Transferência da CCI: A transferência de titularidade da CCI deverá, obrigatoriamente, ser comunicadas à Instituição Custodiante e eventuais sucessores, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes da Cláusula 5.7 desta Escritura de Emissão.

**4.2** Abrangência da Cessão: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCI.

**4.3** Guarda da Escritura de Emissão: Uma via original desta Escritura de Emissão ficará sob guarda da Emissora. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer qualquer documento original relativo à CCI que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular da CCI no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da respectiva solicitação nesse sentido ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento, pela Instituição Custodiante e/ou pelo titular da CCI, de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa.

## 5 DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudica ou prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**5.2** Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**5.3** Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei nº 10.931, constituem título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nos Instrumentos Lastro (conforme definido no Termo de Securitização), bem como nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

**5.4** Custos e Despesas: As despesas referentes ao registro, implantação e transferência da CCI na B3, bem como todas as despesas referentes à taxa de custódia e de uso da B3 e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora.

**5.4.1** Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emissorae será devida nos termos abaixo:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 7.000,00 (sete mil reais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "a" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

**5.4.2** A parcela única referente ao registro das CCI na B3 será devida em até 5 (cinco) dias contados da data do pagamento do preço da transferência dos Créditos Imobiliários à Emissora e a primeira parcela referente aos serviços prestados como Instituição Custodiante deverá ser paga no mesmo dia da parcela única supramencionada, com as demais parcelas a serem pagas na mesma data nos anos subsequentes.

**5.4.3** No caso de emissão de mais CCIs será devida a remuneração referente à quantidade final, subtraindo-se a remuneração já paga referente à quantidade anterior, não cumulativas no mesmo período.

**5.4.4** Os valores referente à remuneração da Instituição Custodiante mencionados na Cláusula 5.4.1 acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, e na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**5.4.5** As parcelas citadas no subitem 5.4.1, acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o Imposto de Renda.

**5.4.6** 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*.

(i) Não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas à utilização e registro, bem como demais despesas que venham a ser criadas pelos

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

sistemas de negociação da B3 que venham a ser utilizados após a prévia aprovação pelas Partes, as quais serão integralmente antecipadas pelo Emitente NC. Adicionalmente, o Emitente NC também será responsável pelas despesas devidas aos sistemas de negociação da B3 relacionadas com aditamentos ou alterações desta Escritura de Emissão e/ou do Termo de Emissão Lastro (conforme definido no Termo de Securitização).

**5.5** Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração dos Emissores ou ainda de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

**5.5.1** A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão.

**5.6** Aditamentos à Escritura de Emissão: As Partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da Comissão de Valores Mobiliários, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Emitente NC ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

**5.7** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

(i) Para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14
CEP: 01455-000 - São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(ii) Para a Instituição Custodiante:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

CEP 05425-020 - 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 acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

(iii) Emitente NC

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

**5.7.2** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

**5.7.3** Para os fins do subitem 5.7.2, acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

**5.7.4** As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

**5.8** Assinatura Eletrônica: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento serão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Assim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data acima descrita e no local aqui indicado.

**5.9** Esta Esctitura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado nesta Escritura de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo

## 6 LEI ANTICORRUPÇÃO

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

**6.1** Lei Anticorrupção: A instituição Custodiante declara que em relação ao objeto deste instrumento:

(i) observa e cumpre rigorosamente a legislação que lhe é aplicável relativa à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(ii) nunca se envolveu e não está envolvido, diretamente, por seus administradores, diretores sócios ou por suas controladas, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando, ainda, desconhecer a existência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(iii) no seu melhor conhecimento, nunca esteve e não se encontra diretamente, (a) sob investigação, em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) condenado por promover práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sob sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental, sob acusação de corrupção ou suborno; e (e) banido ou impedido, de acordo com qualquer Lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer Autoridade Governamental, em razão de condenação de corrupção ou suborno;

(iv) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento em dinheiro, em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiado ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios; e

(v) nunca recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu, direta ou indiretamente, recursos decorrentes de qualquer atividade ilícita.

**6.1.1** A Instituição Custodiante notificará prontamente, por escrito, o Emissor, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como a verificação de que qualquer declaração prevista nesta Cláusula era incorreta na data em que foi prestada.

**6.1.2** A Instituição Custodiante deverá cumprir as Leis Anticorrupção a elas aplicáveis, sendo certo que a constatação do não cumprimento do aqui disposto conferirá ao Emissor o direito de, agindo de boa-fé, rescindir o presente instrumento, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável pelas perdas que causar à outra Parte nos termos deste instrumento.

**6.1.3** A Instituição Custodiante está sujeita a códigos de ética próprio e declara que cumpre o seu respectivo código de ética rigorosamente, em estrita observação à legislação que lhe é aplicável.

## 7 LEI APLICÁVEL E FORO

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

**7.1** Lei Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão serão regidos por e interpretados de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

**7.2** Solução de Disputas. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura de Emissão. Não sendo possível, contudo, lograr uma solução consensual, as Partes concordam, desde já, que todo e qualquer litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato serão definitivamente dirimidos na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

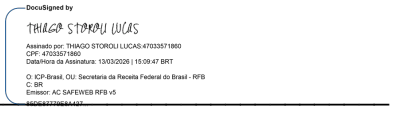
As Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica, sendo dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de março de 2026.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

(*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*)

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*COMO EMITENTE NC*




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE*




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

## ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001** | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de janeiro de 2026. | | |
| **SÉRIE** | ÚNICA | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | Escritural |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 02.773.542/0001-22 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000 | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| **RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020 | | | | | |
| **3. DEVEDOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 57.990.985/0001-67 | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes | | | | | |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos), a ser atualizado para refletir o valor final do crédito imobiliário, por meio de aditamento a ser realizado no Procedimento de Alocação. | | | | | |
| **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | |
| 6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO | 15 de janeiro de 2026 | | | | |

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

| | |
|---|---|
| 6.2. VALOR DO PRINCIPAL | R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos) |
| 6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL | 13 de outubro de 2026 |
| 6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 10 de abril de 2026 |
| 6.5. MULTA MORATÓRIA: | 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso. |
| 6.6. JUROS DE MORA: | 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada *pro rata die*. |
| 6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL: | O pagamento efetivo do principal das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento. |
| 6.8. PERIODICIDADE DE JUROS: | O pagamento efetivo dos juros das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento, sendo que, após a integralização dos CRI, passará a ser nas datas de pagamento constantes do item 6 abaixo. |
| 6.9. LOCAL DE PAGAMENTO: | Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| 6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS: | Desde 22 de janeiro de 2026, até a primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.<br><br>A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da remuneração deverá ser capitalizado à remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de juros de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. |
| 6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Não aplicável |
| **7. GARANTIAS** | |
| Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais. | |

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

| **8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| --- |
| Significa a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, quando mencionados com conjunto. ("**Imóvel Alvo**"). |

Docusign Envelope ID: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542

## ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

| # | Datas | Pagamento de Juros | %tai |
|---|---|---|---|
| 1 | 13/out/26 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 13/abr/27 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 13/out/27 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 12/abr/28 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 11/out/28 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 12/abr/29 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 10/out/29 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 11/abr/30 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 11/out/30 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 10/abr/31 | SIM | 100,0000% |

## Certificado de Conclusão

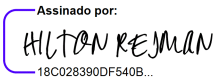
Identificação de envelope: 2F165B36-898B-401E-BFB4-1A0B8BA0E542
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: CRI Aqwa- Escritura de Emissão de CCI v.3 cln 12.03.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 14
Assinaturas: 6
Certificar páginas: 7
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Gustavo de Oliveira Marçal
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ
82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, 01451-011
Gustavo.Marcal@lefosse.com
Endereço IP: 2804:7f0:bfc0:6

## Rastreamento de registros

Status: Original
12/03/2026 23:47:35
Portador: Gustavo de Oliveira Marçal
Gustavo.Marcal@lefosse.com
Local: DocuSign

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|
| CLAUDIO ANDRÉ SAYEG<br>claudio.sayeg@brookfieldproperties.com<br>Vice Presidente D&C<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC OAB G3<br>Assunto: CN=CLAUDIO ANDRE SAYEG | Assinado por:<br>CLAUDIO ANDRÉ SAYEG<br>2B1D630C5750435...<br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 167.249.107.138<br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:04<br>Visualizado: 13/03/2026 09:10:49<br>Assinado: 13/03/2026 09:11:18 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Aceito: 13/03/2026 09:10:49<br>ID: 893a766c-cddd-45cd-a457-fe70657eb110 | | |
| Gabriel Takashi Maeda<br>gtm@vortx.com.br<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC OAB G3<br>Assunto: CN=GABRIEL TAKASHI MAEDA | DocuSigned by:<br>Gabriel Takashi Maeda<br>2319D0C0E0E0423...<br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 200.173.164.3<br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.28<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_OAB/DPC_AC_OAB.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:00<br>Visualizado: 13/03/2026 09:42:53<br>Assinado: 13/03/2026 09:43:27 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Aceito: 13/03/2026 09:42:53<br>ID: 83f9ad29-cb0f-47ff-b607-3ed2cb3cace8 | | |

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|
| HILTON REJMAN<br>hilton.rejman@brookfieldproperties.com<br>President<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC Certisign RFB G5<br>Assunto: CN=HILTON REJMAN:13486377817 | Assinado por:<br><br>18C028390DF540B...<br><br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 167.249.107.138<br><br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:04<br>Visualizado: 13/03/2026 11:03:41<br>Assinado: 13/03/2026 11:05:56 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Aceito: 13/03/2026 11:05:25<br>ID: 8ff413a4-7124-489e-8d71-28e9c72f7c89 | | |
| Israel Ramos Santos<br>israel.ramos@opea.com.br<br>Procurador<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC SAFEWEB RFB v5<br>Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624 | Assinado por:<br><br>5E04B2C37E9742E...<br><br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 201.26.40.239<br><br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:01<br>Visualizado: 12/03/2026 23:57:50<br>Assinado: 13/03/2026 14:44:19 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Aceito: 13/03/2026 14:44:02<br>ID: 7b730033-be76-485a-8832-c7b993b94765 | | |
| LITZA FLORES SESTER<br>lfl@vortx.com.br<br>Procuradora<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC SAFEWEB RFB v5<br>Assunto: CN=LITZA FLORES SESTER:33949507825 | Assinado por:<br><br>8E8F0B2F0DA04DA...<br><br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 163.116.233.60<br><br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:02<br>Visualizado: 13/03/2026 17:01:33<br>Assinado: 13/03/2026 17:29:44 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** | | |

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|
| Aceito: 13/03/2026 17:01:33<br>ID: 11e0550d-471a-4e61-b1dc-fa0ebefb1f09 | | |
| THIAGO STOROLI LUCAS<br>thiago.storoli@opea.com.br<br>Procurador<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital<br>**Detalhes do provedor de assinatura:**<br>Tipo de assinatura: ICP-Brasil<br>Emissor: AC SAFEWEB RFB v5<br>Assunto: CN=THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860 | Assinado por:<br>THIAGO STOROLI LUCAS<br>85DE87779E8A427...<br><br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 179.191.78.106<br><br>Política de certificado:<br>[1]Certificate Policy:<br>Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48<br>[1,1]Policy Qualifier Info:<br>Policy Qualifier Id=CPS<br>Qualifier:<br>http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf | Enviado: 12/03/2026 23:52:01<br>Visualizado: 13/03/2026 15:09:23<br>Assinado: 13/03/2026 15:09:51 |
| **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Aceito: 13/03/2026 15:09:23<br>ID: 39d82d07-e4bc-4481-b0fb-0be3cb573410 | | |

| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|
| Luis Bruno<br>luis.bruno@lefosse.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br>**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Não oferecido através da Docusign | **Copiado** | Enviado: 12/03/2026 23:52:03<br>Visualizado: 12/03/2026 23:52:21 |
| Luisa Mourão<br>luisa.mourao@lefosse.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br>**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Não oferecido através da Docusign | **Copiado** | Enviado: 12/03/2026 23:52:02<br>Visualizado: 12/03/2026 23:52:19 |
| Marcela Venturacci<br>marcela.venturacci@lefosse.com<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)<br>**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**<br>Não oferecido através da Docusign | **Copiado** | Enviado: 12/03/2026 23:52:03<br>Visualizado: 12/03/2026 23:52:24 |
| Mariana Pollini<br>mariana.pollini@lefosse.com<br>LEFOSSE ADVOGADOS<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) | **Copiado** | Enviado: 12/03/2026 23:52:05<br>Visualizado: 12/03/2026 23:52:27 |

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**
Não oferecido através da Docusign

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
|---|---|---|
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 12/03/2026 23:52:06 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 13/03/2026 15:09:23 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 13/03/2026 15:09:51 |
| Concluído | Segurança verificada | 13/03/2026 17:29:46 |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|---|---|---|

| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico |
|---|

## ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, LEFOSSE 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 LEFOSSE 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: tiago.muniz@lefosse.com

**To advise LEFOSSE 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 tiago.muniz@lefosse.com 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 LEFOSSE 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 tiago.muniz@lefosse.com 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 LEFOSSE 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 tiago.muniz@lefosse.com 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 LEFOSSE 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 LEFOSSE ADVOGADOS during the course of your relationship with LEFOSSE ADVOGADOS.

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Entre

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
*como Interveniente Anuente*

_____

Datado de

14 de abril de 2026.

_____

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"):

**I – PARTES**

**(1)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

**(2)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

E, ainda, como intervenientes anuentes

**(3)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67 ("**Emitente NC**").

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) a Emissora emitiu por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, celebrado em 12 de março de 2026 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), 1 (uma) cédula de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pelo Emitente NC nos termos do Termo de Emissão Lastro e transferidos à Securitizadora por meio do Contrato de Endosso (conforme definições no Termo de Securitização) (**"Créditos Imobiliários"** ou **"CCI"** respectivamente);

(B) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados pela Emissora aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 486ª emissão nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado em 12 de março de 2026, pela Emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na condição de agente fiduciário, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes;

(C) Em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), bem como do disposto na Cláusula 2.2.1 da Escritura de Emissão de CCI, em virtude da alteração das características dos Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI será aditada para fins de atualização das previsões aplicáveis aos Créditos Imobiliários; e

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

(D) As alterações objeto deste Primeiro Aditamento não dependem de deliberação societária adicional, considerando que os CRI não foram objeto de integralização até o presente momento, conforme disposto na Escritura de Emissão de CCI.

**RESOLVEM** as partes firmar, de comum acordo e na melhor forma do direito, o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"* ("**Primeiro Aditamento**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES

**1.1** Os termos iniciados por letra maiúscula, em sua forma singular ou plural utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão de CCI.

## 2. ALTERAÇÕES

**2.1** Em virtude da atualização das previsões aplicáveis aos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão de CCI, as Cláusulas 2.2 e 2.2.1 e o Anexo I da Escritura de Emissão passarão a vigorar conforme consta no **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

## 3. RATIFICAÇÕES

**3.1** Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura de Emissão de CCI, conforme previstas na Escritura de Emissão de CCI e não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento a versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, refletindo a alteração objeto deste Primeiro Aditamento.

**3.2** As Partes declaram e garantem que as declarações prestadas na Escritura de Emissão de CCI permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

## 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

**4.1** O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**4.2** Este Primeiro Aditamento entrará em pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência da Escritura de Emissão de CCI.

**4.3** As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.

**4.4** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**4.5** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**4.6** O presente Primeiro Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**4.7** As Partes ratificam que admitem como válida, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente Primeiro Aditamento, as quais foram capturadas de forma eletrônica por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ("**ICP-Brasil**"), constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 agosto de 2001, ainda que não seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil. Será considerada a data de assinatura deste Primeiro Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

**4.8** As Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Primeiro Aditamento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de abril de 2026.

*(As assinaturas seguem na página seguinte.)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)*

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão da Cédula de Créditos Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural")*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 16:09:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 17:22:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CFE37E80AD147E...

Nome:

Cargo

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by
LITZA FLORES SESTER
Assinado por: LITZA FLORES SESTER:33949507825
CPF: 33949507825
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 19:33:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E5F0B250DA04DA...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Gabriel Takashi Maeda
Assinado por: GABRIEL TAKASHI MAEDA
CPF: 35065777632
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 16:19:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2319D0C0E0E0423...

Nome:

Cargo

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 15:45:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2B1D830C5750435...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 17:48:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
1BC0283900F540B...

Nome:

Cargo

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

## ANEXO A - Versão Consolidada

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "**Escritura de Emissão**"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"):

**PARTES**

**(1)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

**(2)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

E, ainda, como interveniente anuente:

**(3)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67 ("**Emitente NC**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pela Emissora, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### 1 OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO

**1.1** Representação dos Créditos Imobiliários: Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade oriundos da totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pelo Emitente NC conforme o Termo de Emissão Lastro e transferidos à Securitizadora por meio do Termo de Endosso Securitizadora (conforme definições no Termo de Securitização) ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**"), cujas principais características estão descritas nas cédulas de crédito imobiliário constantes no Anexo I à presente Escritura de Emissão ("**CCI**").

**1.1.1** Alteração dos Créditos Imobiliários: Caso os Créditos Imobiliários venham a ter suas características alteradas, as Partes comprometem-se a realizar o devido aditamento ao presente instrumento, de modo que as CCI reflitam as referidas alterações.

**1.1.2** Vinculação das CCI à emissão dos CRI: Os Créditos Imobiliários serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Securitização**", respectivamente), com a intenção de realizar a operação de Securitização e emissão dos CRI a ser realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela*

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

*BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

## 2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

**2.1** Quantidade, Série e Número: Será emitida 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. O número e série da CCI estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

**2.2** Valor da CCI*:* O valor dos créditos imobiliários é de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais)

**2.3** Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

**2.4** Emissão e Custódia: A CCI será emitida sob a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A presente Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da declaração de custódia a ser emitida pela Instituição Custodiante.

**2.4.1** A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pelos Emissores e eventuais sucessores e cessionários, em planilha, no formato "*excel*" e no *layout* informado pela Instituição Custodiante, necessárias ao lançamento na B3, bem como pela guarda da Escritura de Emissão.

**2.4.2** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo titular da CCI e/ou pela câmara de liquidação e custódia gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**2.5** Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pelo Emissor para a negociação das CCI.

**2.5.1** Toda e qualquer transferência de quaisquer da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do sistema de negociação da B3, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**2.6** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado ao Créditos Imobiliários é aquele descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

## 3 GARANTIAS

**3.1** Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI será emitida, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

## 4 CESSÃO DA CCI

**4.1** Transferência da CCI: A transferência de titularidade da CCI deverá, obrigatoriamente, ser comunicadas à Instituição Custodiante e eventuais sucessores, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes da Cláusula 5.7 desta Escritura de Emissão.

**4.2** Abrangência da Cessão: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Emissora, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCI.

**4.3** Guarda da Escritura de Emissão: Uma via original desta Escritura de Emissão ficará sob guarda da Emissora. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer qualquer documento original relativo à CCI que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular da CCI no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da respectiva solicitação nesse sentido ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento, pela Instituição Custodiante e/ou pelo titular da CCI, de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa.

## 5 DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudica ou prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**5.2** Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

**5.3** Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil Brasileiro e do artigo 20 da Lei nº 10.931, constituem título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nos Instrumentos Lastro (conforme definido no Termo de Securitização), bem como nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**5.4** Custos e Despesas: As despesas referentes ao registro, implantação e transferência da CCI na B3, bem como todas as despesas referentes à taxa de custódia e de uso da B3 e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora.

**5.4.1** Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emissora e será devida nos termos abaixo:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 7.000,00 (sete mil

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

reais), a ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "a" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

**5.4.2** A parcela única referente ao registro das CCI na B3 será devida em até 5 (cinco) dias contados da data do pagamento do preço da transferência dos Créditos Imobiliários à Emissora e a primeira parcela referente aos serviços prestados como Instituição Custodiante deverá ser paga no mesmo dia da parcela única supramencionada, com as demais parcelas a serem pagas na mesma data nos anos subsequentes.

**5.4.3** No caso de emissão de mais CCIs será devida a remuneração referente à quantidade final, subtraindo-se a remuneração já paga referente à quantidade anterior, não cumulativas no mesmo período.

**5.4.4** Os valores referente à remuneração da Instituição Custodiante mencionados na Cláusula 5.4.1 acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, e na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

**5.4.5** As parcelas citadas no subitem 5.4.1, acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o Imposto de Renda.

**5.4.6** 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*.

(i) Não estão inclusas na remuneração da Instituição Custodiante, as despesas relativas à utilização e registro, bem como demais despesas que venham a ser criadas pelos sistemas de negociação da B3 que venham a ser utilizados após a prévia aprovação pelas Partes, as quais serão integralmente antecipadas pelo Emitente NC. Adicionalmente, o Emitente NC também será responsável pelas despesas devidas aos sistemas de negociação da B3 relacionadas com aditamentos ou alterações desta Escritura de Emissão e/ou do Termo de Emissão Lastro (conforme definido no Termo de Securitização).

**5.5** Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração dos Emissores ou ainda de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

**5.5.1** A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão.

**5.6** Aditamentos à Escritura de Emissão: As Partes concordam que qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da Comissão de Valores Mobiliários, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Emitente NC ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares dos CRI; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

**5.7** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

(i) Para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14
CEP: 01455-000 - São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(ii) Para a Instituição Custodiante:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
CEP 05425-020 - 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 acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

(iii) Emitente NC

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / ingrid.gross@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

**5.7.1** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

**5.7.2** Para os fins do subitem 5.7.2, acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

**5.7.3** As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

**5.8** Assinatura Eletrônica: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento serão realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Assim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data acima descrita e no local aqui indicado.

**5.9** Esta Esctitura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado nesta Escritura de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo

## 6 LEI ANTICORRUPÇÃO

**6.1** Lei Anticorrupção: A instituição Custodiante declara que em relação ao objeto deste instrumento:

(i) observa e cumpre rigorosamente a legislação que lhe é aplicável relativa à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, em especial as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act*

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

(FCPA), da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei 9.613/98, conforme alterada pela Lei 12.683/12 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(ii) nunca se envolveu e não está envolvido, diretamente, por seus administradores, diretores sócios ou por suas controladas, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, declarando, ainda, desconhecer a existência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(iii) no seu melhor conhecimento, nunca esteve e não se encontra diretamente, (a) sob investigação, em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) condenado por promover práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sob sanções econômicas e de negócios por qualquer Autoridade Governamental, sob acusação de corrupção ou suborno; e (e) banido ou impedido, de acordo com qualquer Lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer Autoridade Governamental, em razão de condenação de corrupção ou suborno;

(iv) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou, direta ou indiretamente, o pagamento em dinheiro, em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de ser beneficiado ilicitamente ou de beneficiar os seus negócios; e

(v) nunca recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu, direta ou indiretamente, recursos decorrentes de qualquer atividade ilícita.

**6.1.1** A Instituição Custodiante notificará prontamente, por escrito, o Emissor, a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como a verificação de que qualquer declaração prevista nesta Cláusula era incorreta na data em que foi prestada.

**6.1.2** A Instituição Custodiante deverá cumprir as Leis Anticorrupção a elas aplicáveis, sendo certo que a constatação do não cumprimento do aqui disposto conferirá ao Emissor o direito de, agindo de boa-fé, rescindir o presente instrumento, sem qualquer ônus ou penalidade contratual previamente estipulada, sendo a Parte inadimplente responsável pelas perdas que causar à outra Parte nos termos deste instrumento.

**6.1.3** A Instituição Custodiante está sujeita a códigos de ética próprio e declara que cumpre o seu respectivo código de ética rigorosamente, em estrita observação à legislação que lhe é aplicável.

## 7 LEI APLICÁVEL E FORO

**7.1** Lei Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão serão regidos por e interpretados de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

**7.2** Solução de Disputas. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura de Emissão. Não sendo possível, contudo, lograr uma solução consensual, as Partes concordam, desde já, que todo e qualquer litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato serão definitivamente dirimidos na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

***

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

**ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001** | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de janeiro de 2026. | | |
| **SÉRIE** | ÚNICA | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | Escritural |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 02.773.542/0001-22 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000 | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| **RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020 | | | | | |
| **3. DEVEDOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 57.990.985/0001-67 | | | | | |
| ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes | | | | | |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) | | | | | |
| **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | |
| 6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO | 15 de janeiro de 2026 | | | | |
| 6.2. VALOR DO | R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil | | | | |

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

| | |
|---|---|
| PRINCIPAL | reais) |
| 6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL | 13 de outubro de 2026 |
| 6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 10 de abril de 2031 |
| 6.5. MULTA MORATÓRIA: | 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso. |
| 6.6. JUROS DE MORA: | 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada *pro rata die*. |
| 6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL: | O pagamento efetivo do principal das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento. |
| 6.8. PERIODICIDADE DE JUROS: | O pagamento efetivo dos juros das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento, sendo que, após a integralização dos CRI, passará a ser nas datas de pagamento constantes do item 6 abaixo. |
| 6.9. LOCAL DE PAGAMENTO: | Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| 6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS: | Desde 22 de janeiro de 2026, até a primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.<br><br>A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da remuneração deverá ser capitalizado à remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de juros de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. |
| 6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Não aplicável |
| **7. GARANTIAS** | |
| Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais. | |

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

| **8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| --- |
| Significa a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, quando mencionados com conjunto. ("**Imóvel Alvo**"). |

Docusign Envelope ID: A07E9254-BAAD-4457-87D9-BC3104AFD0CC

## ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

| # | Datas | Pagamento de Juros | %tai |
|---|---|---|---|
| 1 | 13/out/26 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 13/abr/27 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 13/out/27 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 12/abr/28 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 11/out/28 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 12/abr/29 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 10/out/29 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 11/abr/30 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 11/out/30 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 10/abr/31 | SIM | 100,0000% |



Brookfield

**ANEXO IV**

TERMO DE EMISSÃO E SEUS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
*como Emitente*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
*como Agente Fiduciário, representando os Titulares de Notas Comerciais*

datado de
14 de janeiro de 2026

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ("**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"):

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**"); e

**(2)** **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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares das notas comerciais (conforme definido abaixo);

celebram o presente *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**" ou "**Termo**" ou "**Instrumento**"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

**1.1** O presente Termo de Emissão é celebrado, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata deverá ser arquivada na JUCESP, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** as condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão ("**Emissão**")**,** nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e **(ii)** a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, dos quais seja parte; **(iii)** as condições da oferta de distribuição pública das Notas Comerciais, sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"); e **(iv)** a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), dos Contratos de Garantia, de que seja parte, e dos demais documentos da Oferta de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta ("**Aprovação Societária Emitente**").

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**1.2** A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida) e dos respectivos Contratos de Garantia, serão realizadas com base em atos societários da SPE Adquirida, de seus respectivos sócios e da Emitente, a serem formalizados.

## 2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para distribuição pública, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

### 2.1 Registro Automático da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição

**2.1.1** A Emissão será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários.

**2.1.2** Nos termos dos artigos 9º, inciso I e §1º, inciso II, e 26, caput e inciso X, da Resolução CVM 160, o registro, os documentos e os termos e condições da Oferta não se sujeitam à análise prévia da CVM.

### 2.2 Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

**2.2.1** A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 2º, inciso VI e do artigo 9º do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**"), e do artigo 15 e do artigo 16 da parte geral das "Regras e Procedimento de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

### 2.3 Arquivamento e Divulgação da Aprovação Societária Emitente

**2.3.1** A ata da Aprovação Societária será devidamente arquivada na JUCESP.

**2.3.2** A Emitente se compromete a enviar ao Titulares de Notas Comerciais Escriturais: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento da ata da Aprovação Societária Emitente na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da data de assinatura; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária Emitente arquivadas na JUCESP, contendo a chancela digital de arquivamento na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento. A Emitente arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.

**2.3.3** Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP.

**2.3.4** A ata da Aprovação Societária será publicada de forma resumida no jornal "*Diário Comercial de São Paulo*", com divulgação simultânea da íntegra do documento na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**Jornal de Publicação**").

**2.4 Divulgação deste Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos**

**2.4.1** Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser disponibilizados no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ("**Sistema ENET**"), no site da Emitente e no site do Agente Fiduciário (www.vortx.com.br/) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) da Data de Emissão, no caso de Termo de Emissão; e (ii) da data de assinatura, no caso de eventuais aditamentos a este Termo de Emissão.

**2.5 Registro das Garantias Reais**

**2.5.1** Em virtude da **(i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**"); e **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será registrado pela Emitente, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro da circunscrição do Imóvel ("**Cartório de RGI**"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**").

**2.5.2** A Emitente compromete-se a protocolar os Contratos de Garantia e eventuais aditamentos no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo obter o registro efetivo dentro do prazo de **(i)** 60 (sessenta) Dias Úteis, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida); e **(ii)** 60 (sessenta) dias corridos, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RGI, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), ficando certo e ajustado entre as Partes que, exceto nas hipóteses em que, comprovadamente, for necessário para fins de cumprimento reiterado de exigências pelo Cartório de RGI, o prazo para o registro/averbação, incluindo eventuais prorrogações, poderá ultrapassar o período de 120 (cento e vinte) dias.

**2.5.3** A Emitente deverá apresentar ao Titulares de Notas Comerciais Escriturais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD e do Cartório de RGI, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de RTD e do Cartório de RGI.

**2.6 Colocação e Procedimento de Distribuição**

**2.6.1** As Notas Comerciais serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos do

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

disposto na Resolução CVM 160, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Notas Comerciais ("**Coordenador Líder**"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**"), a ser celebrado entre a Emitente e o Coordenador Líder.

**2.6.2** A Emissão e a Oferta não poderão ter o seu valor e/ou quantidade de Notas Comerciais aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional e/ou de lote suplementar de Notas Comerciais, nos termos dos artigos 50, parágrafo único, e 51, ambos da Resolução CVM 160.

## 2.7 Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Restrição de Negociação

**2.7.1** As Notas Comerciais Escriturais serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), e (ii) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.7.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3.

**2.7.2** Não obstante o descrito acima, as Notas Comerciais somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais, a qualquer tempo da data de encerramento da Oferta, observado, ainda, o cumprimento pela Emitente, das obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

## 2.8 Dispensa de Prospecto e Lâmina

**2.8.1** As Notas Comerciais serão ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e lâmina, bem como de utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e do artigo 23, parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

# 3 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

**3.1** A Emitente tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

# 4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

**4.1** Os Recursos Líquidos (conforme abaixo definidos) obtidos por meio da presente Oferta serão destinados, pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no **Anexo I** ("**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" e "**Destinação de Recursos**" e **"Aquisição Pretendida"**, respectivamente).

**4.1.1** Para fins do disposto neste Termo de Emissão, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme determinadas na

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

Cláusula 12 deste Termo de Emissão ("**Despesas *Flat***") bem como os recursos necessários ao pagamento das remunerações devidas ao Coordenador Líder.

**4.1.2** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa nesta Cláusula, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

**4.2** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

### 5.1 Número da Emissão

**5.1.1** A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

### 5.2 Valor Total da Emissão

**5.2.1** O valor total da Emissão será de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**").

### 5.3 Número de Séries

**5.3.1** A Emissão será realizada em série única.

### 5.4 Quantidade

**5.4.1** Serão emitidas 385.000 (trezentas e oitenta e cinco mil) notas comerciais ("**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Escriturais**").

### 5.5 Titularidade das Notas Comerciais

**5.5.1** Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador em nome do Titulares das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

### 5.6 Público-Alvo da Oferta

**5.6.1** O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por "**Investidores Profissionais**", assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Público-Alvo**").

### 5.7 Plano de Distribuição

**5.7.1** O plano de distribuição será organizado pelo Coordenador Líder e seguirá os procedimentos descritos no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais ("**Plano de Distribuição**").

**5.7.2** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

**5.7.3** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais no mercado secundário.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.7.4** Não haverá preferência ou prioridade para subscrição das Notas Comerciais pelos atuais funcionários, acionistas diretos ou indiretos da Emitente, ou para quaisquer terceiros considerando potenciais relações de natureza comercial ou estratégica em relação à Emitente.

**5.7.5** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da Oferta, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos dos artigos 59 e 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, bem como seu encaminhamento, pelo Coordenador Líder, à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Notas Comerciais sejam admitidos à negociação ("**Período de Distribuição**"). O Período de Distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 57 e do artigo 13, todos da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**5.7.6** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, sendo que o Coordenador Líder deverá, simultaneamente, dar ampla divulgação à Oferta, utilizando os Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que, a Oferta deverá permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, por se tratar de oferta submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

**5.7.7** Não será admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais.

## 5.8 Valor Nominal Unitário

**5.8.1** O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

## 5.9 Agente de Liquidação e Escriturador das Notas Comerciais

**5.9.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração e de agente de liquidação prestado pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador das Notas Comerciais**" e "**Agente de Liquidação**").

**5.9.2** O Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador das Notas Comerciais encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador das Notas Comerciais ou a Emissora suspender suas atividades

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente o Titulares de Notas Comerciais; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador das Notas Comerciais ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador das Notas Comerciais deve ser contratado pela Emissora.

**5.9.3** As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais e o Agente de Liquidação das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

**5.9.4** Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

**5.9.5** Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

**5.9.6** O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

**5.9.7** A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.8** A Emitente e o Titulares de Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

## 5.10 Data de Emissão

**5.10.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 15 de janeiro de 2026 ("**Data de Emissão**").

## 5.11 Data de Início da Rentabilidade

**5.11.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a partir da data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.12 Local de Emissão**

**5.12.1** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**5.13 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais**

**5.13.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

**5.14 Conversibilidade**

**5.14.1** As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

**5.15 Prazo e Data de Vencimento**

**5.15.1** Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 181 (cento e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2026 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

**5.16 Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

**5.16.1** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, ou para as integralizações realizadas após a Data da Primeira Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. As Notas Comerciais Escriturais poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todas as Notas Comerciais Escriturais que sejam integralizadas em uma mesma data. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições do mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração da taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais escriturais, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio não acarretará em alteração nos custos totais (custo *all-in*) da Emitente estabelecidos no Contrato de Distribuição.

**5.17 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais**

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.17.1** O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

## 5.18 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

**5.18.1** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressas na forma de percentual, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**FatorDI**" = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n} \left[1 + TDI_k\ X\ \left(\frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**p**" = 0,55 (cinquenta e cinco centésimos), a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

O fator resultante da expressão $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

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

**5.19 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.**

**5.19.1** Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou os Titulares das Notas Comerciais deverão convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) dias úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de Titulares das Notas Comerciais, de comum acordo com a Emitente sobre a taxa substitutiva DI ou de novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("**Taxa Substitutiva DI**").

**5.19.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.19.3** Caso a assembleia de Titulares das Notas Comerciais seja realizada e não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, a Emitente deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em assembleia, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Os Titulares de Nota Comercial deverão notificar a Emitente acerca da aceleração do pagamento das Notas Comerciais, no prazo de 15 (quinze) dias (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral.

**5.19.4** Caso não seja realizada a referida Assembleia Geral, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente

## 5.20 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

**5.20.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

## 5.21 Amortização do Principal das Notas Comerciais

**5.21.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Amortização**" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, as "**Datas de Pagamento das Notas Comerciais**" e "**Amortização**", respectivamente).

## 5.22 Local e Horário de Pagamento

**5.22.1** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**5.22.2** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam Titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos**

**5.23.1** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.24 Prorrogação dos Prazos**

**5.24.1** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

**5.25 Encargos Moratórios**

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

**5.26 Decadência dos direitos aos acréscimos**

**5.26.1** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.26 acima, o não comparecimento dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**5.27 Repactuação Programada**

**5.27.1** As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

**5.28 Publicidade**

**5.28.1** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 9 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

**5.29 Liquidez e estabilização**

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**5.29.1** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

# 6 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TRIBUTÁRIO

## 6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

**6.1.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**6.1.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(ii)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** de prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) ("**Prêmio de Pré-Pagamento**"), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**") conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) ou de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das quotas, sendo que este item "iii" deve ser calculado observada a fórmula abaixo:

**Prêmio de Pagamento Antecipado** = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]

onde:

**PU =** Soma dos itens (i) e (ii) acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y =** significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)] conforme aplicável.

**6.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**6.1.4** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**6.2 Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**

**6.2.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**").

**6.2.2** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exceto no enquadramento LTV); e **(iii)** demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ("**Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**").

**6.2.3** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma amortização extraordinária, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pré-Pagamento pela Emitente.

**6.3 Resgate ou Amortização Antecipado Obrigatório**

**6.3.1** Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e deste instrumento, a Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a venda, total ou parcial, do Imóvel Alvo ou das quotas da SPE Adquirida ("**Venda do Imóvel ou Quotas**"), desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, destas Notas Comerciais, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento para a Venda do Imóvel ou Quotas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**"); ou alternativamente, **(ii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

**6.3.2** No caso da Venda do Imóvel ou Quotas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescida do Prêmio de Pré-Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 6.1.2, como condição precedente ou ato do fechamento para a venda do Imóvel Alvo ou das quotas da SPE Adquirida, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

das Notas Comerciais e Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

**6.3.3** Caso o Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas **(i)** ocorra, de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, sendo certo que, em ambos os casos, considera-se o acréscimo do prêmio no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, do valor das respectivas Notas Comerciais **("Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**" e "**Valor Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**" respectivamente).

**6.3.4** Para a realização da Venda do Imóvel ou Quotas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 6.3.3 acima, a Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo à Venda do Imóvel ou Quotas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Venda do Imóvel ou Quotas, incluindo **(i)** o valor da Venda do Imóvel ou das Quotas; **(ii)** se a venda de que trata esta Cláusula 6.3 será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas; e **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**").

**6.3.5** Caso o valor de venda de parte ou totalidade do Imóvel Alvo ou Quotas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Emitente ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

**6.3.6** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes da Venda do Imóvel ou Quotas do Imóvel Alvo ou Quotas não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação de Venda do Imóvel ou Quotas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Emitente na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**6.3.7** Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverão comunicar a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") a respeito do resgate antecipado das Notas Comerciais com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais.

**6.4** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**6.4.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento das Notas Comerciais, incidente sobre os itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 deste Termo de Emissão, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio do Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

Onde:

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel representa em relação às Notas Comerciais, conforme o caso acrescido da soma dos itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso;

**6.4.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

**6.4.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**6.4.4** A Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e/ou o Valor Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**6.4.5** O Evento de Pagamento Antecipado para as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela Custodiante.

**6.4.6** As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de um Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.4.7** A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

**6.5 Oferta de Resgate Antecipado Total**

**6.5.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, apresentar aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.2** O valor a ser pago aos Titulares das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** prêmio de resgate a ser oferecido pela Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo; e **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

**6.5.3** A Emitente deverá encaminhar comunicado aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo **(i)** o Valor da Oferta de Resgate; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor da Oferta de Resgate será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor da Oferta de Resgate , se houver, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.4** A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais terão 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado.

**6.5.5** A Emitente deverá depositar na Conta dos Titulares das Notas Comerciais, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.6** Caso aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.7** As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.5.8** A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima.

**6.5.9** A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

# 7 GARANTIAS

## 7.1 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**7.1.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Oferta, nos termos dos documentos da Oferta ("**Obrigações Garantidas**"), a Emitente fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, ("**Lei 4.728**") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito no item "i" abaixo indicado, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Adquirida, a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e **Contrato de Cessão Fiduciária**", respectivamente):

(i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão fiduciária de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam ("**Direitos Creditórios**").

**7.1.2** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**7.1.3** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

## 7.2 Alienação Fiduciária de Quotas

**7.2.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará em alienação fiduciária as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida),

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

nos termos da Lei 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito nos itens "i" a "iii" abaixo indicado, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Quotas**" e **Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente):

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**");

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Emitente, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Emitente ("**Quotas Adicionais**"); e

(iii) todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Emitente em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**7.2.2** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.3** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.4** Sendo realizada a Incorporação Permitida (conforme abaixo definida) e observado o item 8.1.4. abaixo, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

## 7.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**7.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 bem como das demais disposições legais aplicáveis, e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "**Garantias Reais**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "**Contratos de Garantia**", respectivamente).

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**7.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue aos Titulares das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e **(iv)** ter como data base referência 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), bem como ter como data base o mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**7.3.3** Para fins deste dispositivo, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE, **(c)** Jones Lang e **(d)** Cushman & Wakefield.

**7.3.4** Para os fins do disposto na Cláusula 7.3.2, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e, consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**7.3.5** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), a Emitente deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação dos Titulares das Notas Comerciais neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória aos Titulares de Notas Comerciais, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação dos Titulares de Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**7.3.6** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI.

**7.3.7** Adicionalmente, fica a Emitente desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, os Titulares das Notas Comerciais comprometem-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**7.3.8** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

## 7.4 Compromisso de Suporte de Capital

**7.4.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.327/0001-68), **BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), **BSREP IV-D BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26) (em conjunto "**Patrocinadores**"), por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Emitente, direta ou indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV seja igual ou superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, a qual deverá contar, ainda, com *Legal Opinion* de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral de juros ("**ECL**" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "**Garantias**").

**7.4.2** A Emitente obriga-se a celebrar e fazer com que o ECL seja celebrado pelos Patrocinadores.

**7.4.3** Respeitados os prazos de cura aplicáveis, uma vez inadimplida a obrigação pecuniária relativa ao pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, os Patrocinadores serão demandados à realização do respectivo aporte, em até 7 (sete) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito dos Titulares a das Notas Comerciais aos Patrocinadores. O pagamento pela Emitente dos valores devidos conforme previstos nesta Cláusula advindos do aporte deverá ser realizado diretamente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais fora do âmbito da B3. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo será considerado inadimplemento de qualquer Patrocinador.

**7.4.4** As Partes desde já reconhecem que o ECL será por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e consequente término de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade dos Patrocinadores no âmbito deste Termo, (i) a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) decorridos 15 (quinze) dias sem que os Titulares das Notas Comerciais tenham realizado a notificação aos Patrocinadores prevista na cláusula 8.9.3. acima; dos dois o que ocorrer primeiro.

**7.4.5** O ECL será aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais no mercado primário e qualquer terceiro que se tornar titular das Notas Comerciais no secundário não será beneficiado pelo ECL.

## 7.5 Fundo de Reserva e Carta Fiança

**7.5.1** A Emitente se compromete, **(i)** a contratar uma carta fiança ("**Carta Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observado o disposto no item 7.5.4. abaixo, a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos documentos da Oferta, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão; ou **(ii)** a constituir um fundo de reserva em garantia do cumprimento das

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**") em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observado o disposto no item 7.5.4. abaixo, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos em conta corrente a ser aberta especificamente para tais fins.

**7.5.2** A Carta Fiança deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Emitente deverá apresentar nova Carta Fiança, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**7.5.3** Não obstante o acima exposto, caso a Emitente, a qualquer momento, opte por realizar a constituição do Fundo de Reserva, esta obriga-se a, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do Prazo de Vigência, a realizar referida constituição por meio de transferência de recursos para a conta corrente a ser aberta especificamente para tais fins, bem como a observar todos os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e nesta cláusula.

**7.5.4** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, ao montante equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser atualizado semestralmente, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que **(i)** caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Emitente deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e **(ii)** caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

## 8 VENCIMENTO ANTECIPADO

**8.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.1.1 abaixo e 8.1.2 abaixo, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Vencimento Antecipado**").

**8.1.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) Inadimplemento comprovado, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

de Garantia, relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão ou dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Emitente em qualquer declaração prestada pela Emitente (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente, relativas a este Termo de Emissão, aos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação , suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Emitente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Emitente, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Emitente, de referido evento;

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Emitente não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando os Titulares das Notas Comerciais como únicos beneficiários do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência aos Titulares das Notas Comerciais dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(ix) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Emitente, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA (conforme abaixo definido), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado aos Titulares das Notas Comerciais: **(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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionada a este instrumento, e por cujo pagamento a Emitente seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Emitente em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

entregue pela Emitente relativo ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**8.1.2** Constitui evento de inadimplemento automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("**Vencimento Antecipado Automático**"), a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou **(b)** aprovação em assembleia geral de cotistas da Emitente da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente, observada a Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais documentos da Oferta, sem a prévia anuência dos Titulares de Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definida);

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos documentos da Oferta com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value* ("**LTV**"), definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV dividido pelo valor de avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL, seja superior a 100% (cem por cento), observado o quanto disposto na Cláusula 7.3.4 e não seja realizado, pela Emitente, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(viii) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Emitente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Emitente, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 8.1.5 deste Termo de Emissão, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida (conforme abaixo definida);

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Emitente não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do decurso do referido prazo, observado que a Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, em até 1 (um) Dia Útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio de Pré-Pagamento;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência dos Titulares das Notas Comerciais;

(xii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou os Contratos de Garantia seja declarado inválido, nulo ou inexequível (de forma definitiva), por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência dos Titulares das Notas Comerciais, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que não afetem substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 4 deste Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente.

**8.1.3** A Emitente, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Emitente e/ou realizar a transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**8.1.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM (conforme abaixo definida), observado o item 7.2.4. acima.

**8.1.5** Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield Asset Management Inc. ("**BAM**"); **(ii)** para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou **(iii)** para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos "ii" e "iii", a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos documentos da Oferta. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Emitente ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

**8.1.6** Enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer aos Titulares das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados acima; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

**8.1.7** Todos os valores previstos na Cláusula 8.1 acima serão atualizados pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("**IPCA**"), desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais.

**8.1.8** Caso tomem conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares das Notas Comerciais enviarão aviso ou notificação à Emitente em até 7 (sete) Dias Úteis da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**8.2** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados na Cláusula 8.1.1 acima (observados eventuais prazos de cura), os Titulares das Notas Comerciais deverão deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto neste Termo de Emissão, observado que a deliberação em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, por Titulares das Notas Comerciais, observado os quóruns estabelecidos na Cláusula 12.8. deste Termo de Emissão .

**8.2.1** As deliberações em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento, serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais conforme disposto na Cláusula 12.8 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**8.2.2** Na hipótese de não instalação ou na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, os Titulares das Notas Comerciais, não deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, o que ocorrer por último até a próxima Data de Pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pelos Titulares das Notas Comerciais à Emitente por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 deste Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Não obstante, independentemente de qualquer pagamento, a B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado.

## 9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

**9.1** A Emitente adicionalmente obriga-se a:

(i) fornecer aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, inclusive no Sistema ENET, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de pareceres dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las no *website* da Emitente; e **(2)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(II)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão; e **(III)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 7 (sete) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitados pelos Titulares das Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhadas pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo; e

(d) uma cópia eletrônica (*PDF*) com a devida chancela digital da JUCESP da Aprovação Societária Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou a B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da Lei;

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

(iii) comunicar prontamente aos Titulares das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, no Imóvel Alvo, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas afiliadas, assim entendidas como aquelas entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Emitente ("**Afiliadas**");

(iv) não realizar operações fora de seu objeto social ou em desacordo com seus atos societários, observadas as disposições de seus atos societários, legais e regulamentares em vigor;

(v) obter todas as aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares necessárias para que a Oferta seja realizada e liquidada em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais sobre a interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;

(vii) não praticar quaisquer atos em desacordo com este Termo de Emissão, conforme os termos e condições previstos nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da colocação privadas das Notas Comerciais; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tal como a Aprovação Societária Emitente; **(c)** de contratação dos prestados de serviços; e **(d)** do registro dos Contratos de Garantia no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável;

(ix) formalizar os Contratos de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, bem como proceder com todas as formalidades de registro perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, observado os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Garantia;

(x) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(xi) contratar e manter contratados os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Notas Comerciais;

(xii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram a legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emitente atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

(xiii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente, cumpram as Leis Anticorrupção, devendo inclusive: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram cumprimento de tais normas; **(b)** disponibilizar materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou de suas controladas; **(d)** envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e em benefício da Emitente se comprometam a observar o aqui disposto; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste Termo de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos na Lei Anticorrupção;

(xiv) comparecer, obrigatoriamente, nas Assembleias Gerais, por meio de seus representantes legais: **(a)** nos casos em que as Assembleias Gerais venham a ser convocadas pela Emitente; e **(b)** nas hipóteses em que a presença da Emitente venha a ser solicitada;

(xv) comunicar, por meio eletrônico, aos Titulares de Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e prostituição;

(xvi) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos documentos da Oferta;

(xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal; e

(xviii) não realizar nenhum ato em desacordo com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão.

## 10 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

**10.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente declara e garante, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, observados os termos previstos neste Termo de Emissão;

(ii) a Emitente é sociedade empresária por ações, devidamente organizada e constituída nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") validamente existente e possui plenos poderes para conduzir seu negócio e a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantias, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão, não infringem seus documentos societários, e nem qualquer obrigação anteriormente assumida, disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data e por aqueles decorrentes das Garantias; **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(d)** descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(iv) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(v) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outro modo tem conhecimento de que é parte de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental ajuizados ou instaurados contra a Emitente que, no seu entendimento, possa resultar em qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto: **(a)** pelo arquivamento e publicação da Aprovação Societária Emitente na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantias no Cartórios de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável; e **(c)** pela divulgação deste Termo de Emissão;

(vii) os seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor de acordo com os atos societários da Emitente, conforme aplicável;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, a qual foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação;

(x) cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, administradores, funcionários ou eventuais subcontratados, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas;

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente aos Titulares das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pelo Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenado, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: **(a)** crimes contra o meio ambiente; **(b)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; e **(c)** descumprimento às Leis Anticorrupção;

(xiii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xiv) inexiste, na data de assinatura deste Termo de Emissão, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado.

**10.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Emitente obriga-se a notificar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

## 11 AGENTE FIDUCIÁRIO

### 11.1 Nomeação do Agente Fiduciário

**11.1.1** A Emitente constitui e nomeia o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão, como Agente Fiduciário, representando os Titulares de Notas Comerciais, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Emissão, representar perante a Emitente e o Avalista a comunhão dos Titulares de Notas Comerciais.

### 11.2 Declarações do Agente Fiduciário

**11.2.1** O Agente Fiduciário declara, neste ato, sob as penas da lei:

(i) não ter, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 ou, em caso de alteração, a que vier a substitui-la, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Emissão;

(iii) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não ter qualquer ligação com a Emitente que o impeça de exercer suas funções;

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

(v) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

(vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Emissão, e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;

(viii) ser instituição financeira, estando devidamente organizada, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ix) que este Termo de Emissão constitui obrigações legais, válidas, vinculativas e eficazes do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(x) que a celebração deste Termo de Emissão, e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xi) que, com base no organograma societário disponibilizado pela Emitente, para os fins do disposto na Resolução CVM 17, na data de assinatura do presente Termo de Emissão, o Agente Fiduciário identificou que não presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emitente, controladas, se aplicável, controladora, coligadas e do mesmo grupo econômico;

(xii) o seu representante legal que assina este Termo de Emissão e tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor, conforme disposições de seu contrato social;

(xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os investidores de eventuais emissões de valores mobiliários realizadas pela Emitente, sociedade coligada, controlada, se aplicável, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xiv) que verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Emissão, na Data de Emissão.

**11.2.2** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão (ou, no caso de agente fiduciário que venha a substituir o Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 11.3 abaixo, a partir da data de assinatura do aditamento relativo à sua substituição), devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 11.3 abaixo.

**11.2.3** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

legislação aplicável.

**11.2.4** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emitente, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los nos termos da legislação aplicável.

**11.2.5** 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 do presente Termo de Emissão e dos demais documentos da operação.

**11.2.6** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de Notas Comerciais e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.

**11.2.7** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Emitente, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Emitente.

**11.2.8** O Agente Fiduciário se balizará pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emitente para verificar o atendimento dos *covenants*.

**11.3 Substituição**

**11.3.1** Nas hipóteses de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, este deverá ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emitente, por Titulares de Notas Comerciais que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emitente efetuá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 11.3.5 abaixo.

**11.3.2** Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a este Termo de Emissão, este deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares de Notas Comerciais e à Emitente, mediante convocação de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais, solicitando sua

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

substituição.

**11.3.3** É facultado aos Titulares de Notas Comerciais, após o encerramento do prazo para a distribuição das Notas Comerciais, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais especialmente convocada para esse fim.

**11.3.4** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário também deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da assinatura do aditamento a este Termo de Emissão, e estará sujeita aos requisitos previstos na Resolução CVM 17 e eventuais normas posteriores.

**11.3.5** Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emitente e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.

**11.3.6** O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Titulares de Notas Comerciais em forma de aviso nos termos previstos neste Termo de Emissão.

**11.3.7** Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito emanados da CVM.

## 11.4 Deveres

**11.4.1** Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e neste Termo de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(i) responsabilizar-se integralmente pelos seus serviços contratados, nos termos da legislação vigente, e exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares de valores mobiliários;

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

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

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emitente, alertando os Titulares de Notas Comerciais no relatório anual de que trata a alínea "xiv" abaixo sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Notas Comerciais;

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da sede da Emitente;

(ix) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(x) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xi) manter atualizada a relação dos Titulares de Notas Comerciais e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações perante a Emitente, ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emitente e os Titulares de Notas Comerciais, estes últimos, a partir da data em que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Notas Comerciais, expressamente autorizam, desde já, o Agente de Liquidação, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Notas Comerciais, e seus respectivos Titulares de Notas Comerciais;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Emissão, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de Notas Comerciais qualquer inadimplemento, pela Emitente, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Emissão, incluindo as obrigações relativas aos Contratos de Garantia e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, indicando as consequências para os Titulares de Notas Comerciais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) elaborar relatórios anuais destinados aos Titulares de Notas Comerciais, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos da Resolução CVM 17, a fim de descrever os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo à execução das obrigações assumidas pela Emitente, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo:

(a) cumprimento pela Emitente das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de Notas Comerciais;

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

(c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emitente relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente;

(d) quantidade de Notas Comerciais emitidas, quantidade de Notas Comerciais em Circulação e saldo cancelado no período;

(e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Notas Comerciais realizados no período;

(f) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;

(g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais, conforme informações prestadas pela Emitente;

(h) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração, quando houver;

(i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão;

(j) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emitente, por sociedade coligada, controlada, se aplicável, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente em que tenha atuado como agente fiduciário bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidas; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos valores mobiliários e taxa de juros; e (6) inadimplemento pecuniário no período; e

(k) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar exercer sua função.

(xv) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso (xiv) acima, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados da data de encerramento do exercício social da Emitente;

(xvi) disponibilizar aos Titulares de Notas Comerciais e demais participantes do mercado, em sua central de atendimento e/ou *website*, o cálculo do Valor Nominal Unitário, a ser calculado pela Emitente;

(xvii) acompanhar junto à B3 em cada Data de Pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado no presente Termo de Emissão; e

(xviii) acompanhar a destinação de recursos captados por meio da presente Emissão, de acordo com os dados obtidos juntos aos administradores da Emitente.

**11.4.2** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de Notas Comerciais, na forma do artigo 12 da Resolução CVM 17.

**11.5 Remuneração do Agente Fiduciário**

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**11.5.1** Será devido pela Emitente ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Emissão, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Emissão; e

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze 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.

**11.5.2** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Notas Comerciais, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

**11.5.3** A remuneração do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36 e a **Vórtx Capital Gestão De Recursos Ltda**., inscrita no CNPJ/MF nº 09.645.906/0001-38.

**11.5.4** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emitente do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**11.5.5** As parcelas citadas nos itens acima, serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**11.5.6** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.5.7** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 10% (dez por cento) ao mês, ficando o valor do débito em

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.5.8** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**11.5.9** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 das Notas Comerciais.

**11.5.10** Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente Fiduciário, desde que aprovadas pelo Agente Fiduciário, e/ou alterações nas características da Emissão, facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários ora propostos.

**11.6 Despesas**

**11.6.1** A Emitente ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas necessárias que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de Notas Comerciais ou para realizar seus créditos no âmbito da Emissão.

**11.6.2** O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emitente. A remuneração do Agente Fiduciário disposta na Cláusula 11.5 acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 Notas Comerciais.

**11.6.3** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de Notas Comerciais deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de Notas Comerciais. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de Notas Comerciais, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emitente permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de Notas Comerciais para cobertura do risco de sucumbência.

**11.6.4** As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações,

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário em decorrência do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de Notas Comerciais. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais e ressarcidas pela Emitente, desde que devidamente comprovadas.

**11.6.5** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emitente ou pelos Titulares de Notas Comerciais, conforme o caso.

**11.6.6** O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter as despesas previstas nas Cláusulas 11.6.1 a 11.6.5 acima reembolsadas pela Emitente, conforme o caso, caso tenham sido realizadas (i) em discordância com critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero ou a função fiduciária que lhe é inerente; ou (ii) sem a prévia aprovação da Emitente.

## 12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

**12.1** Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto na Cláusula 8.2 e seguintes deste Termo de Emissão, no artigo 47, parágrafo terceiro da Lei 14.195 e do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 81**"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ("**Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

**12.2** Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral.

**12.3** As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou pelos Titulares das Notas Comerciais, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão.

**12.4** A convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos das Cláusulas 5.28 e 12.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.5** As Assembleias Gerais de Notas Comerciais deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação. Qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação.

**12.6** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de Notas Comerciais que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Notas Comerciais em Circulação (conforme abaixo definido) e, em segunda convocação, com qualquer número.

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**12.7** A presidência das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais caberá a um dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.8** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não, cujas deliberações (incluindo casos de renúncia ou perdão temporário), serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta inteiros por cento) mais um das Notas Comerciais em Circulação em segunda convocação, salvo se disposto de maneira diversa neste Termo de Emissão, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares das Notas Comerciais ou não.

**12.9** As deliberações tomadas pelos Titulares de Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

**12.10** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**12.11** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "**Notas Comerciais em Circulação**" todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

## 13 DESPESAS

**13.1** As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"), conforme descritas nesta cláusula:

(i) emolumentos e taxas devidas à CVM e à B3 relativas às Notas Comerciais;

(ii) remuneração da instituição intermediária da oferta das Notas Comerciais, em valor e prazo definidos em instrumento particular firmado entre a instituição intermediária e a Emitente ou entidade de seu grupo econômico;

(iii) despesas relativas às Notas Comerciais;

(iv) taxa da ANBIMA para inclusão da base de dados;

(v) todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares das Notas Comerciais ou para realização de seus créditos, desde que tais despesas sejam razoáveis, justificáveis e em linha com a prática de mercado para contratação de prestadores de serviços de primeira linha, inclusive e não exclusivamente as despesas com a convocação de assembleia de investidores, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

(vi) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(vii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos documentos da Oferta.

**13.2** As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 13.1 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes sobre a tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, tais como: ISS (Imposto

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre as referidas remunerações, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

## 14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### 14.1 Comunicações

**14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emitente:

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

(ii) Para os Titulares de Notas Comerciais

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

**14.1.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. Os Titulares de Notas Comerciais obrigam-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente.

**14.1.3** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

(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

**14.2** **Execução Específica.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

**14.3** **Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos documentos da Oferta e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos documentos da Oferta e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

**14.4** **Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

**14.5** **Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

**14.6** **Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

**14.6.1** Em nenhuma circunstância, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

**14.7** **Alterações**. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.10 abaixo.

**14.8** **Lei Aplicável.** Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**14.9** **Acordo Integral.** O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

**14.10** **Assinatura Eletrônica.** As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do §1º, 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: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

**14.10.1** Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

**14.10.2** As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

**14.11** **Foro**. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de janeiro de 2026.

*(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.)*

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

*(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.)*

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*COMO EMITENTE*

DocuSigned by
Paulo Roberto Cassoli Mazzali
Signed By: PAULO ROBERTO CASSOLI MAZZALI:16300784843
CPF: 16300784843
Signing Time: 15/01/2026 | 14:38:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Issuer: AC Certisign RFB G5
31ED3560070748...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Tulio Savio da Silva Assunção
Assinado por: TULIO SAVIO DA SILVA ASSUNCAO:03151004601
CPF: 03151004601
Data/Hora da Assinatura: 15/01/2026 | 14:58:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
1078E1870743409...

Nome:

Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

*AGENTE FIDUCIÁRIO*

DocuSigned by
JULIANA MARIA DE MEDEIROS
Assinado por: JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46988330805
CPF: 46988330805
Data/Hora da Assinatura: 15/01/2026 | 09:19:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
40BF0900BAC74F5...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Wedley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLIEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 14/01/2026 | 21:26:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B88EFB7092954F2...

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: F8DB608A-4CFC-4D82-AF84-942FD8B2A112

# ANEXO I

## RELAÇÃO DE IMÓVEIS

EDIFÍCIO AQWA CORPORATE, OBJETO DAS MATRÍCULAS SOB O Nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 E 105.532, TODAS DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ, SITUADOS NA AVENIDA OSCAR NIEMEYER, Nº 2000, SANTO CRISTO, 20220-297, RIO DE JANEIRO/SP.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

como Emitente

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

como Agente Fiduciário, representando os Titulares de Notas Comerciais

_____

Datado de

21 de janeiro de 2026

_____

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**"); e

**(2)** **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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares das notas comerciais (conforme definido abaixo)

Sendo a Emitente e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** Em 14 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emitente 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CR ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), que regula a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, da Emissora ("**Notas Comerciais**");

**(B)** Não houve a subscrição e integralização das Notas Comerciais, de modo que inexiste a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais para aprovar o ora disposto; e

**(C)** As Partes, em comum acordo, desejam aditar o Contrato para retificar a Cláusula 5.9.1 e incluir a Cláusula 5.9.2 ao Termo de Emissão.

**RESOLVEM** celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Aditamento**"), que se regerá pela legislação aplicável e pelas cláusulas a seguir:

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

## 1 DEFINIÇÕES

**1.1** Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

## 2 ALTERAÇÕES

**2.1** As Partes desejam alterar a Cláusula 5.9.1 do Termo de Emissão, e incluir a Cláusula 5.9.2, a consequente renumeração das cláusulas subsequentes, de forma que a redação das referidas cláusulas passará a vigorar conforme consta no Anexo A deste Aditamento.

## 3 DISPOSIÇÕES GERAIS

**3.1** O presente Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**3.2** Este Aditamento entrará pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência do Contrato.

**3.3** Exceto conforme expressamente previsto no presente Aditamento, todos os demais termos e condições do Contrato permanecerão inalteradas e em pleno vigor e efeito, conforme versão consolidada contante no Anexo A deste Aditamento.

**3.4** As alterações feitas no Contrato por meio deste Aditamento não implicam em novação.

**3.5** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**3.6** 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.

**3.7** O presente Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

**3.8** As Partes ratificam que admitem como válida, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente Aditamento, as quais foram capturadas de forma eletrônica por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ("**ICP-Brasil**"), constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 agosto de 2001, ainda que não seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil. Será considerada a data de assinatura deste Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**3.9** As Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Aditamento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de janeiro de 2026.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

*(Página de assinatura 1/1 do "Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.")*

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by
CLAUDIO ANDRÉ SAYEG
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 22/01/2026 | 09:44:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
2B1D630C5750435...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 22/01/2026 | 09:30:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
18C028390DF540B...

Nome:
Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

DocuSigned by
JULIANA MARIA DE MEDEIROS
Assinado por: JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805
CPF: 46989330805
Data/Hora da Assinatura: 22/01/2026 | 09:10:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
40BF090BAC74F5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Weslley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 21/01/2026 | 22:50:02 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEFB70919554E2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA**

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ("**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"):

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**"); e

**(2)** **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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares das notas comerciais (conforme definido abaixo);

celebram o presente *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**" ou "**Termo**" ou "**Instrumento**"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

**1.1** O presente Termo de Emissão é celebrado, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata deverá ser arquivada na JUCESP, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** as condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão ("**Emissão**")**,** nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e **(ii)** a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, dos quais seja parte; **(iii)** as condições da oferta de distribuição pública das Notas Comerciais, sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"); e **(iv)** a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), dos Contratos de Garantia, de que seja parte, e dos demais documentos da Oferta de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta ("**Aprovação Societária Emitente**").

**1.2** A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida) e dos respectivos Contratos de Garantia, serão realizadas com base em atos societários da SPE Adquirida, de seus respectivos sócios e da Emitente, a serem formalizados.

## 2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para distribuição pública, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

### 2.1 Registro Automático da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição

**2.1.1** A Emissão será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários.

**2.1.2** Nos termos dos artigos 9º, inciso I e §1º, inciso II, e 26, caput e inciso X, da Resolução CVM 160, o registro, os documentos e os termos e condições da Oferta não se sujeitam à análise prévia da CVM.

### 2.2 Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

**2.2.1** A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 2º, inciso VI e do artigo 9º do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**"), e do artigo 15 e do artigo 16 da parte geral das "Regras e Procedimento de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

### 2.3 Arquivamento e Divulgação da Aprovação Societária Emitente

**2.3.1** A ata da Aprovação Societária será devidamente arquivada na JUCESP.

**2.3.2** A Emitente se compromete a enviar ao Titulares de Notas Comerciais Escriturais: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento da ata da Aprovação Societária Emitente na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da data de assinatura; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata da Aprovação Societária Emitente arquivadas na JUCESP, contendo a chancela digital de arquivamento na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento. A Emitente arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**2.3.3** Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP.

**2.3.4** A ata da Aprovação Societária será publicada de forma resumida no jornal "*Diário Comercial de São Paulo*", com divulgação simultânea da íntegra do documento na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**Jornal de Publicação**").

## 2.4 Divulgação deste Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos

**2.4.1** Este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser disponibilizados no sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores ("**Sistema ENET**"), no site da Emitente e no site do Agente Fiduciário (www.vortx.com.br/) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) da Data de Emissão, no caso de Termo de Emissão; e (ii) da data de assinatura, no caso de eventuais aditamentos a este Termo de Emissão.

## 2.5 Registro das Garantias Reais

**2.5.1** Em virtude da **(i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**"); e **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será registrado pela Emitente, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro da circunscrição do Imóvel ("**Cartório de RGI**"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**").

**2.5.2** A Emitente compromete-se a protocolar os Contratos de Garantia e eventuais aditamentos no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo obter o registro efetivo dentro do prazo de **(i)** 60 (sessenta) Dias Úteis, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida); e **(ii)** 60 (sessenta) dias corridos, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RGI, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), ficando certo e ajustado entre as Partes que, exceto nas hipóteses em que, comprovadamente, for necessário para fins de cumprimento reiterado de exigências pelo Cartório de RGI, o prazo para o registro/averbação, incluindo eventuais prorrogações, poderá ultrapassar o período de 120 (cento e vinte) dias.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**2.5.3** A Emitente deverá apresentar ao Titulares de Notas Comerciais Escriturais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD e do Cartório de RGI, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de RTD e do Cartório de RGI.

## 2.6 Colocação e Procedimento de Distribuição

**2.6.1** As Notas Comerciais serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos do disposto na Resolução CVM 160, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Notas Comerciais ("**Coordenador Líder**"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**"), a ser celebrado entre a Emitente e o Coordenador Líder.

**2.6.2** A Emissão e a Oferta não poderão ter o seu valor e/ou quantidade de Notas Comerciais aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional e/ou de lote suplementar de Notas Comerciais, nos termos dos artigos 50, parágrafo único, e 51, ambos da Resolução CVM 160.

## 2.7 Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Restrição de Negociação

**2.7.1** As Notas Comerciais Escriturais serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), e (ii) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.7.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3.

**2.7.2** Não obstante o descrito acima, as Notas Comerciais somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais, a qualquer tempo da data de encerramento da Oferta, observado, ainda, o cumprimento pela Emitente, das obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

## 2.8 Dispensa de Prospecto e Lâmina

**2.8.1** As Notas Comerciais serão ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e lâmina, bem como de utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e do artigo 23, parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

# 3 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

**3.1** A Emitente tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

## 4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

**4.1** Os Recursos Líquidos (conforme abaixo definidos) obtidos por meio da presente Oferta serão destinados, pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no **Anexo I** ("**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" e "**Destinação de Recursos**" e **"Aquisição Pretendida"**, respectivamente).

**4.1.1** Para fins do disposto neste Termo de Emissão, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme determinadas na Cláusula 12 deste Termo de Emissão ("**Despesas *Flat***") bem como os recursos necessários ao pagamento das remunerações devidas ao Coordenador Líder.

**4.1.2** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa nesta Cláusula, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

**4.2** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

### 5.1 Número da Emissão

**5.1.1** A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

### 5.2 Valor Total da Emissão

**5.2.1** O valor total da Emissão será de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**").

### 5.3 Número de Séries

**5.3.1** A Emissão será realizada em série única.

### 5.4 Quantidade

**5.4.1** Serão emitidas 385.000 (trezentas e oitenta e cinco mil) notas comerciais ("**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Escriturais**").

### 5.5 Titularidade das Notas Comerciais

**5.5.1** Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador em nome do Titulares das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

### 5.6 Público-Alvo da Oferta

**5.6.1** O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por "**Investidores Profissionais**", assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Público-Alvo**").

### 5.7 Plano de Distribuição

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**5.7.1** O plano de distribuição será organizado pelo Coordenador Líder e seguirá os procedimentos descritos no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais ("**Plano de Distribuição**").

**5.7.2** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

**5.7.3** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais no mercado secundário.

**5.7.4** Não haverá preferência ou prioridade para subscrição das Notas Comerciais pelos atuais funcionários, acionistas diretos ou indiretos da Emitente, ou para quaisquer terceiros considerando potenciais relações de natureza comercial ou estratégica em relação à Emitente.

**5.7.5** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da Oferta, somente pode ter início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos dos artigos 59 e 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, bem como seu encaminhamento, pelo Coordenador Líder, à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Notas Comerciais sejam admitidos à negociação ("**Período de Distribuição**"). O Período de Distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 57 e do artigo 13, todos da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**5.7.6** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, sendo que o Coordenador Líder deverá, simultaneamente, dar ampla divulgação à Oferta, utilizando os Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que, a Oferta deverá permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, por se tratar de oferta submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

**5.7.7** Não será admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais.

## 5.8 Valor Nominal Unitário

**5.8.1** O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

## 5.9 Agente de Liquidação e Escriturador das Notas Comerciais

**5.9.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador das Notas Comerciais**")

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**5.9.2** A instituição prestadora de serviços de agente de liquidação é o **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Bairro Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("**Agente de Liquidação**").

**5.9.3** O Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador das Notas Comerciais encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador das Notas Comerciais 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 o Titulares de Notas Comerciais; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador das Notas Comerciais ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador das Notas Comerciais deve ser contratado pela Emissora.

**5.9.4** As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais e o Agente de Liquidação das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

**5.9.5** Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

**5.9.6** Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**5.9.7** O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

**5.9.8** A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.9** A Emitente e o Titulares de Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

## 5.10 Data de Emissão

**5.10.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 15 de janeiro de 2026 ("**Data de Emissão**").

## 5.11 Data de Início da Rentabilidade

**5.11.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a partir da data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

## 5.12 Local de Emissão

**5.12.1** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## 5.13 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

**5.13.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

## 5.14 Conversibilidade

**5.14.1** As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

## 5.15 Prazo e Data de Vencimento

**5.15.1** Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 181 (cento e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2026 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

## 5.16 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

**5.16.1** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, ou para as integralizações realizadas após a Data da Primeira

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. As Notas Comerciais Escriturais poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todas as Notas Comerciais Escriturais que sejam integralizadas em uma mesma data. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições do mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração da taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais escriturais, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio não acarretará em alteração nos custos totais (custo *all-in*) da Emitente estabelecidos no Contrato de Distribuição.

## 5.17 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

**5.17.1** O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

## 5.18 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

**5.18.1** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressas na forma de percentual, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**FatorDI**" = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive,

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + TDI_k\ X\ \left(\frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**p**" = 0,55 (cinquenta e cinco centésimos), a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

O fator resultante da expressão $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

**5.18.2** Para fins deste Termo de Emissão, "**Período de Capitalização**" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (exclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Remuneração (exclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**5.19 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.**

**5.19.1** Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou os Titulares das Notas Comerciais deverão convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) dias úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de Titulares das Notas Comerciais, de comum acordo com a Emitente sobre a taxa substitutiva DI ou de novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("**Taxa Substitutiva DI**").

**5.19.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

**5.19.3** Caso a assembleia de Titulares das Notas Comerciais seja realizada e não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, a Emitente deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em assembleia, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Os Titulares de Nota Comercial deverão notificar a Emitente acerca da aceleração do pagamento das Notas Comerciais, no prazo de 15 (quinze) dias (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral.

**5.19.4** Caso não seja realizada a referida Assembleia Geral, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**5.20 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**

**5.20.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

**5.21 Amortização do Principal das Notas Comerciais**

**5.21.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Amortização**" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, as "**Datas de Pagamento das Notas Comerciais**" e "**Amortização**", respectivamente).

**5.22 Local e Horário de Pagamento**

**5.22.1** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**5.22.2** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam Titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos**

**5.23.1** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.24 Prorrogação dos Prazos**

**5.24.1** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

**5.25 Encargos Moratórios**

**5.25.1** Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Comerciais Escriturais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente.

### 5.26 Decadência dos direitos aos acréscimos

**5.26.1** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.26 acima, o não comparecimento dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

### 5.27 Repactuação Programada

**5.27.1** As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

### 5.28 Publicidade

**5.28.1** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 9 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

### 5.29 Liquidez e estabilização

**5.29.1** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

## 6 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TRIBUTÁRIO

### 6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

**6.1.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**6.1.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(ii)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** de prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) ("**Prêmio de Pré-Pagamento**"), calculado *pro rata temporis*, base 252

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**") conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) ou de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das quotas, sendo que este item "iii" deve ser calculado observada a fórmula abaixo:

**Prêmio de Pagamento Antecipado** = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]

onde:

**PU =** Soma dos itens (i) e (ii) acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y =** significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)] conforme aplicável.

**6.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**6.1.4** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

## 6.2 Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais

**6.2.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**").

**6.2.2** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exceto no enquadramento LTV); e **(iii)** demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

das Notas Comerciais ("**Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**").

**6.2.3** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma amortização extraordinária, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pré-Pagamento pela Emitente.

## 6.3 Resgate ou Amortização Antecipado Obrigatório

**6.3.1** Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e deste instrumento, a Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a venda, total ou parcial, do Imóvel Alvo ou das quotas da SPE Adquirida ("**Venda do Imóvel ou Quotas**"), desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, destas Notas Comerciais, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento para a Venda do Imóvel ou Quotas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**"); ou alternativamente, **(ii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

**6.3.2** No caso da Venda do Imóvel ou Quotas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescida do Prêmio de Pré-Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 6.1.2, como condição precedente ou ato do fechamento para a venda do Imóvel Alvo ou das quotas da SPE Adquirida, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

**6.3.3** Caso o Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas **(i)** ocorra, de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, sendo certo que, em ambos os casos, considera-se o acréscimo do prêmio no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, do valor das respectivas Notas Comerciais **("Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**", "**Amortização**

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**" e "**Valor Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**" respectivamente).

**6.3.4** Para a realização da Venda do Imóvel ou Quotas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 6.3.3 acima, a Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo à Venda do Imóvel ou Quotas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Venda do Imóvel ou Quotas, incluindo **(i)** o valor da Venda do Imóvel ou das Quotas; **(ii)** se a venda de que trata esta Cláusula 6.3 será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas; e **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas**").

**6.3.5** Caso o valor de venda de parte ou totalidade do Imóvel Alvo ou Quotas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Emitente ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

**6.3.6** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes da Venda do Imóvel ou Quotas do Imóvel Alvo ou Quotas não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação de Venda do Imóvel ou Quotas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Emitente na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**6.3.7** Os Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverão comunicar a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") a respeito do resgate antecipado das Notas Comerciais com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais.

**6.4** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

**6.4.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento das Notas Comerciais, incidente sobre os itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 deste Termo de Emissão, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio do Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

Onde:

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel representa em relação às Notas Comerciais, conforme o caso acrescido da soma dos itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 acima;

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso;

**6.4.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

**6.4.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**6.4.4** A Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e/ou o Valor Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**6.4.5** O Evento de Pagamento Antecipado para as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela Custodiante.

**6.4.6** As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de um Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.4.7** A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

## 6.5 Oferta de Resgate Antecipado Total

**6.5.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, apresentar aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.2** O valor a ser pago aos Titulares das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*,

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** prêmio de resgate a ser oferecido pela Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo; e **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

**6.5.3** A Emitente deverá encaminhar comunicado aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, incluindo **(i)** o Valor da Oferta de Resgate; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor da Oferta de Resgate será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor da Oferta de Resgate , se houver, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pelos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.4** A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais terão 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado.

**6.5.5** A Emitente deverá depositar na Conta dos Titulares das Notas Comerciais, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.6** Caso aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.7** As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.5.8** A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima.

**6.5.9** A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

# 7 GARANTIAS

## 7.1 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**7.1.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Oferta, nos termos dos documentos da Oferta ("**Obrigações Garantidas**"), a Emitente fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, ("**Lei 4.728**") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito no item "i" abaixo indicado, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Adquirida, a Emitente e os Titulares das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e **Contrato de Cessão Fiduciária**", respectivamente):

(i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão fiduciária de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam ("**Direitos Creditórios**").

**7.1.2** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**7.1.3** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

## 7.2 Alienação Fiduciária de Quotas

**7.2.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará em alienação fiduciária as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida), nos termos da Lei 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito nos itens "i" a "iii" abaixo indicado, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Quotas**" e **Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente):

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**");

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Emitente, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Emitente ("**Quotas Adicionais**"); e

(iii) todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Emitente em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**7.2.2** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.3** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.4** Sendo realizada a Incorporação Permitida (conforme abaixo definida) e observado o item 8.1.4. abaixo, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

## 7.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**7.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 bem como das demais disposições legais aplicáveis, e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "**Garantias Reais**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "**Contratos de Garantia**", respectivamente).

**7.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue aos Titulares das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e **(iv)** ter como data base referência 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), bem como ter como data base o mesmo dia dos anos

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**7.3.3** Para fins deste dispositivo, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE, **(c)** Jones Lang e **(d)** Cushman & Wakefield.

**7.3.4** Para os fins do disposto na Cláusula 7.3.2, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e, consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**7.3.5** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), a Emitente deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação dos Titulares das Notas Comerciais neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória aos Titulares de Notas Comerciais, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação dos Titulares de Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**7.3.6** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI.

**7.3.7** Adicionalmente, fica a Emitente desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, os Titulares das Notas Comerciais comprometem-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**7.3.8** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

## 7.4 Compromisso de Suporte de Capital

**7.4.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.327/0001-68), **BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), **BSREP IV-D BERYL**

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26) (em conjunto "**Patrocinadores**"), por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Emitente, direta ou indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV seja igual ou superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, a qual deverá contar, ainda, com *Legal Opinion* de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral de juros ("**ECL**" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "**Garantias**").

**7.4.2** A Emitente obriga-se a celebrar e fazer com que o ECL seja celebrado pelos Patrocinadores.

**7.4.3** Respeitados os prazos de cura aplicáveis, uma vez inadimplida a obrigação pecuniária relativa ao pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, os Patrocinadores serão demandados à realização do respectivo aporte, em até 7 (sete) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito dos Titulares a das Notas Comerciais aos Patrocinadores. O pagamento pela Emitente dos valores devidos conforme previstos nesta Cláusula advindos do aporte deverá ser realizado diretamente aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais fora do âmbito da B3. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo será considerado inadimplemento de qualquer Patrocinador.

**7.4.4** As Partes desde já reconhecem que o ECL será por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e consequente término de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade dos Patrocinadores no âmbito deste Termo, (i) a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) decorridos 15 (quinze) dias sem que os Titulares das Notas Comerciais tenham realizado a notificação aos Patrocinadores prevista na cláusula 8.9.3. acima; dos dois o que ocorrer primeiro.

**7.4.5** O ECL será aplicável exclusivamente aos Investidores Profissionais que subscreverem as Notas Comerciais no mercado primário e qualquer terceiro que se tornar titular das Notas Comerciais no secundário não será beneficiado pelo ECL.

## 7.5 Fundo de Reserva e Carta Fiança

**7.5.1** A Emitente se compromete, **(i)** a contratar uma carta fiança ("**Carta Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observado o disposto no item 7.5.4. abaixo, a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos documentos da Oferta, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão; ou **(ii)** a constituir um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**") em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observado o disposto no item 7.5.4.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

abaixo, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos em conta corrente a ser aberta especificamente para tais fins.

**7.5.2** A Carta Fiança deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Emitente deverá apresentar nova Carta Fiança, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**7.5.3** Não obstante o acima exposto, caso a Emitente, a qualquer momento, opte por realizar a constituição do Fundo de Reserva, esta obriga-se a, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do Prazo de Vigência, a realizar referida constituição por meio de transferência de recursos para a conta corrente a ser aberta especificamente para tais fins, bem como a observar todos os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e nesta cláusula.

**7.5.4** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, ao montante equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser atualizado semestralmente, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que **(i)** caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Emitente deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e **(ii)** caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

## 8 VENCIMENTO ANTECIPADO

**8.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 8.1.1 abaixo e 8.1.2 abaixo, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Vencimento Antecipado**").

**8.1.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) Inadimplemento comprovado, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão ou dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Emitente em qualquer declaração prestada pela Emitente (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente, relativas a este Termo de Emissão, aos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação , suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Emitente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Emitente, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Emitente, de referido evento;

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Emitente não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando os Titulares das Notas Comerciais como únicos beneficiários do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência aos Titulares das Notas Comerciais dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(ix) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Emitente, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA (conforme abaixo definido), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado aos Titulares das Notas Comerciais: **(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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionada a este instrumento, e por cujo pagamento a Emitente seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Emitente em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

entregue pela Emitente relativo ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**8.1.2** Constitui evento de inadimplemento automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ("**Vencimento Antecipado Automático**"), a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou **(b)** aprovação em assembleia geral de cotistas da Emitente da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente, observada a Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais documentos da Oferta, sem a prévia anuência dos Titulares de Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definida);

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos documentos da Oferta com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value* ("**LTV**"), definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV dividido pelo valor de avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL, seja superior a 100% (cem por cento), observado o quanto disposto na Cláusula 7.3.4 e não seja realizado, pela Emitente, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(viii) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Emitente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Emitente, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 8.1.5 deste Termo de Emissão, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida (conforme abaixo definida);

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Emitente não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do decurso do referido prazo, observado que a Emitente deverá comunicar aos Titulares das Notas Comerciais, em até 1 (um) Dia Útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio de Pré-Pagamento;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência dos Titulares das Notas Comerciais;

(xii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou os Contratos de Garantia seja declarado inválido, nulo ou inexequível (de forma definitiva), por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência dos Titulares das Notas Comerciais, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que não afetem substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 4 deste Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente.

**8.1.3** A Emitente, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Emitente e/ou realizar a

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

**8.1.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM (conforme abaixo definida), observado o item 7.2.4. acima.

**8.1.5** Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield Asset Management Inc. ("**BAM**"); **(ii)** para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou **(iii)** para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos "ii" e "iii", a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos documentos da Oferta. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Emitente ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

**8.1.6** Enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer aos Titulares das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados acima; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

**8.1.7** Todos os valores previstos na Cláusula 8.1 acima serão atualizados pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("**IPCA**"), desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais.

**8.1.8** Caso tomem conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares das Notas Comerciais enviarão aviso ou notificação à Emitente em até 7 (sete) Dias Úteis da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**8.2** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados na Cláusula 8.1.1 acima (observados eventuais prazos de cura), os Titulares das Notas Comerciais deverão deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto neste Termo de Emissão, observado que a deliberação em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, por Titulares das Notas Comerciais, observado os quóruns estabelecidos na Cláusula 12.8. deste Termo de Emissão .

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**8.2.1** As deliberações em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento, serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais conforme disposto na Cláusula 12.8 deste Termo de Emissão.

**8.2.2** Na hipótese de não instalação ou na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, os Titulares das Notas Comerciais, não deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, o que ocorrer por último até a próxima Data de Pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pelos Titulares das Notas Comerciais à Emitente por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 deste Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Não obstante, independentemente de qualquer pagamento, a B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado.

## 9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

**9.1** A Emitente adicionalmente obriga-se a:

(i) fornecer aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, inclusive no Sistema ENET, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de pareceres dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las no *website* da Emitente; e **(2)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: **(I)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(II)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão; e **(III)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 7 (sete) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitados pelos Titulares das Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhadas pela

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo; e

(d) uma cópia eletrônica (*PDF*) com a devida chancela digital da JUCESP da Aprovação Societária Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou a B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da Lei;

(iii) comunicar prontamente aos Titulares das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, no Imóvel Alvo, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas afiliadas, assim entendidas como aquelas entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Emitente ("**Afiliadas**");

(iv) não realizar operações fora de seu objeto social ou em desacordo com seus atos societários, observadas as disposições de seus atos societários, legais e regulamentares em vigor;

(v) obter todas as aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares necessárias para que a Oferta seja realizada e liquidada em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais sobre a interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;

(vii) não praticar quaisquer atos em desacordo com este Termo de Emissão, conforme os termos e condições previstos nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da colocação privadas das Notas Comerciais; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tal como a Aprovação Societária Emitente; **(c)** de contratação dos prestados de serviços; e **(d)** do registro dos Contratos de Garantia no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável;

(ix) formalizar os Contratos de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, bem como proceder com todas as formalidades de registro perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, observado os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Garantia;

(x) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(xi) contratar e manter contratados os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Notas Comerciais;

(xii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram a legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emitente atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

(xiii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente, cumpram as Leis Anticorrupção, devendo inclusive: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram cumprimento de tais normas; **(b)** disponibilizar materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou de suas controladas; **(d)** envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e em benefício da Emitente se comprometam a observar o aqui disposto; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste Termo de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos na Lei Anticorrupção;

(xiv) comparecer, obrigatoriamente, nas Assembleias Gerais, por meio de seus representantes legais: **(a)** nos casos em que as Assembleias Gerais venham a ser convocadas pela Emitente; e **(b)** nas hipóteses em que a presença da Emitente venha a ser solicitada;

(xv) comunicar, por meio eletrônico, aos Titulares de Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e prostituição;

(xvi) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos documentos da Oferta;

(xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal; e

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(xviii) não realizar nenhum ato em desacordo com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão.

## 10 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

**10.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente declara e garante, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, observados os termos previstos neste Termo de Emissão;

(ii) a Emitente é sociedade empresária por ações, devidamente organizada e constituída nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") validamente existente e possui plenos poderes para conduzir seu negócio e a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantias, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão, não infringem seus documentos societários, e nem qualquer obrigação anteriormente assumida, disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data e por aqueles decorrentes das Garantias; **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(d)** descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(iv) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(v) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outro modo tem conhecimento de que é parte de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental ajuizados ou instaurados contra a Emitente que, no seu entendimento, possa resultar em qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto: **(a)** pelo arquivamento e publicação da Aprovação Societária Emitente na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantias no Cartórios de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável; e **(c)** pela divulgação deste Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(vii) os seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor de acordo com os atos societários da Emitente, conforme aplicável;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, a qual foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação;

(x) cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, administradores, funcionários ou eventuais subcontratados, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente aos Titulares das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pelo Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenado, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: **(a)** crimes contra o meio ambiente; **(b)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; e **(c)** descumprimento às Leis Anticorrupção;

(xiii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xiv) inexiste, na data de assinatura deste Termo de Emissão, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado.

**10.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Emitente obriga-se a notificar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

## 11 AGENTE FIDUCIÁRIO

### 11.1 Nomeação do Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**11.1.1** A Emitente constitui e nomeia o Agente Fiduciário, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão, como Agente Fiduciário, representando os Titulares de Notas Comerciais, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Emissão, representar perante a Emitente e o Avalista a comunhão dos Titulares de Notas Comerciais.

**11.2 Declarações do Agente Fiduciário**

**11.2.1** O Agente Fiduciário declara, neste ato, sob as penas da lei:

(i) não ter, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 ou, em caso de alteração, a que vier a substitui-la, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Emissão;

(iii) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não ter qualquer ligação com a Emitente que o impeça de exercer suas funções;

(v) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;

(vi) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Emissão, e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;

(viii) ser instituição financeira, estando devidamente organizada, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

(ix) que este Termo de Emissão constitui obrigações legais, válidas, vinculativas e eficazes do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(x) que a celebração deste Termo de Emissão, e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xi) que, com base no organograma societário disponibilizado pela Emitente, para os fins do disposto na Resolução CVM 17, na data de assinatura do presente Termo de Emissão, o Agente Fiduciário identificou que não presta serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emitente, controladas, se aplicável, controladora, coligadas e do mesmo grupo econômico;

(xii) o seu representante legal que assina este Termo de Emissão e tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor, conforme disposições de seu contrato social;

(xiii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os investidores de eventuais emissões de valores mobiliários realizadas pela Emitente, sociedade coligada, controlada, se aplicável, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xiv) que verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Emissão, na Data de Emissão.

**11.2.2** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão (ou, no caso de agente fiduciário que venha a substituir o Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 11.3 abaixo, a partir da data de assinatura do aditamento relativo à sua substituição), devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 11.3 abaixo.

**11.2.3** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**11.2.4** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o mesmo assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emitente, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los nos termos da legislação aplicável.

**11.2.5** 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 do presente Termo de Emissão e dos demais documentos da operação.

**11.2.6** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de Notas Comerciais e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.

**11.2.7** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Emitente, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Emitente.

**11.2.8** O Agente Fiduciário se balizará pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emitente para verificar o atendimento dos *covenants*.

## 11.3 Substituição

**11.3.1** Nas hipóteses de impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, este deverá ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emitente, por Titulares de Notas Comerciais que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emitente efetuá-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 11.3.5 abaixo.

**11.3.2** Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a este Termo de Emissão, este deverá comunicar imediatamente o fato aos Titulares de Notas Comerciais e à Emitente, mediante convocação de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais, solicitando sua substituição.

**11.3.3** É facultado aos Titulares de Notas Comerciais, após o encerramento do prazo para a distribuição das Notas Comerciais, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais especialmente convocada para esse fim.

**11.3.4** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário também deverá ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da assinatura do aditamento a este Termo de Emissão, e estará sujeita aos requisitos previstos na Resolução CVM 17 e eventuais normas posteriores.

**11.3.5** Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emitente e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.

**11.3.6** O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Titulares de Notas Comerciais em forma de aviso nos termos previstos neste Termo de Emissão.

**11.3.7** Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

a respeito emanados da CVM.

**11.4 Deveres**

**11.4.1** Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM e neste Termo de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

(i) responsabilizar-se integralmente pelos seus serviços contratados, nos termos da legislação vigente, e exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares de valores mobiliários;

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

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

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emitente, alertando os Titulares de Notas Comerciais no relatório anual de que trata a alínea “xiv” abaixo sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Notas Comerciais;

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da sede da Emitente;

(ix) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(x) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xi) manter atualizada a relação dos Titulares de Notas Comerciais e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações perante a Emitente, ao Agente de Liquidação, ao Escriturador e a B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emitente e os Titulares de Notas Comerciais, estes últimos, a partir da data em que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Notas Comerciais, expressamente autorizam, desde já, o Agente de Liquidação, o Escriturador e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Notas Comerciais, e seus respectivos Titulares de Notas Comerciais;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Emissão, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de Notas Comerciais qualquer inadimplemento, pela Emitente, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Emissão, incluindo as obrigações relativas aos Contratos de Garantia e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente, indicando as consequências para os Titulares de Notas Comerciais e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) elaborar relatórios anuais destinados aos Titulares de Notas Comerciais, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e nos termos da Resolução CVM 17, a fim de descrever os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo à execução das obrigações assumidas pela Emitente, que deverá conter, ao menos, as informações abaixo:

(a) cumprimento pela Emitente das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de Notas Comerciais;

(c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emitente relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de Notas Comerciais e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emitente;

(d) quantidade de Notas Comerciais emitidas, quantidade de Notas Comerciais em Circulação e saldo cancelado no período;

(e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Notas Comerciais realizados no período;

(f) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;

(g) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Notas Comerciais, conforme informações prestadas pela Emitente;

(h) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração, quando houver;

(i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

(j) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emitente, por sociedade coligada, controlada, se aplicável, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emitente em que tenha atuado como agente fiduciário bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidas; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos valores mobiliários e taxa de juros; e (6) inadimplemento pecuniário no período; e

(k) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar exercer sua função.

(xv) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso (xiv) acima, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses contados da data de encerramento do exercício social da Emitente;

(xvi) disponibilizar aos Titulares de Notas Comerciais e demais participantes do mercado, em sua central de atendimento e/ou *website*, o cálculo do Valor Nominal Unitário, a ser calculado pela Emitente;

(xvii) acompanhar junto à B3 em cada Data de Pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado no presente Termo de Emissão; e

(xviii) acompanhar a destinação de recursos captados por meio da presente Emissão, de acordo com os dados obtidos juntos aos administradores da Emitente.

**11.4.2** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de Notas Comerciais, na forma do artigo 12 da Resolução CVM 17.

## 11.5 Remuneração do Agente Fiduciário

**11.5.1** Será devido pela Emitente ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Emissão, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Emissão; e

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 12.000,00 (doze 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.

**11.5.2** A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Notas Comerciais, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

**11.5.3** A remuneração do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx**

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36 e a **Vórtx Capital Gestão De Recursos Ltda**., inscrita no CNPJ/MF nº 09.645.906/0001-38.

**11.5.4** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emitente do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

**11.5.5** As parcelas citadas nos itens acima, serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**11.5.6** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.5.7** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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 10% (dez por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.5.8** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**11.5.9** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**11.5.10** Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente Fiduciário, desde que aprovadas pelo Agente Fiduciário, e/ou alterações nas características da Emissão, facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários ora propostos.

## 11.6 Despesas

**11.6.1** A Emitente ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas necessárias que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de Notas Comerciais ou para realizar seus créditos no âmbito da Emissão.

**11.6.2** O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emitente. A remuneração do Agente Fiduciário disposta na Cláusula 11.5 acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 Notas Comerciais.

**11.6.3** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de Notas Comerciais deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emitente. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de Notas Comerciais. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de Notas Comerciais, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emitente permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de Notas Comerciais para cobertura do risco de sucumbência.

**11.6.4** As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário em decorrência do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de Notas Comerciais. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares de Notas Comerciais e ressarcidas pela Emitente, desde que devidamente comprovadas.

**11.6.5** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emitente ou pelos Titulares de Notas Comerciais, conforme o caso.

**11.6.6** O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter as despesas previstas nas Cláusulas 11.6.1 a 11.6.5 acima reembolsadas pela

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Emitente, conforme o caso, caso tenham sido realizadas (i) em discordância com critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero ou a função fiduciária que lhe é inerente; ou (ii) sem a prévia aprovação da Emitente.

## 12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

**12.1** Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto na Cláusula 8.2 e seguintes deste Termo de Emissão, no artigo 47, parágrafo terceiro da Lei 14.195 e do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 81**"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais ("**Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

**12.2** Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral.

**12.3** As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou pelos Titulares das Notas Comerciais, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.2 deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão.

**12.4** A convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos das Cláusulas 5.28 e 12.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.5** As Assembleias Gerais de Notas Comerciais deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação. Qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação.

**12.6** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de Notas Comerciais que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Notas Comerciais em Circulação (conforme abaixo definido) e, em segunda convocação, com qualquer número.

**12.7** A presidência das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais caberá a um dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.8** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não, cujas deliberações (incluindo casos de renúncia ou perdão temporário), serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta inteiros por cento) mais um das Notas Comerciais em Circulação em segunda convocação, salvo se disposto de maneira diversa neste Termo de

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

Emissão, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares das Notas Comerciais ou não.

**12.9** As deliberações tomadas pelos Titulares de Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

**12.10** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**12.11** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "**Notas Comerciais em Circulação**" todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

## 13 DESPESAS

**13.1** As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"), conforme descritas nesta cláusula:

(i) emolumentos e taxas devidas à CVM e à B3 relativas às Notas Comerciais;

(ii) remuneração da instituição intermediária da oferta das Notas Comerciais, em valor e prazo definidos em instrumento particular firmado entre a instituição intermediária e a Emitente ou entidade de seu grupo econômico;

(iii) despesas relativas às Notas Comerciais;

(iv) taxa da ANBIMA para inclusão da base de dados;

(v) todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares das Notas Comerciais ou para realização de seus créditos, desde que tais despesas sejam razoáveis, justificáveis e em linha com a prática de mercado para contratação de prestadores de serviços de primeira linha, inclusive e não exclusivamente as despesas com a convocação de assembleia de investidores, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

(vi) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(vii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos documentos da Oferta.

**13.2** As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 13.1 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes sobre a tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, tais como: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre as referidas remunerações, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

# 14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

## 14.1 Comunicações

**14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emitente:

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

(ii) Para os Titulares de Notas Comerciais

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para liberação de acesso ao sistema e/ou cumprimento de obrigações)

**14.1.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. Os Titulares de Notas Comerciais obrigam-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente.

**14.1.3** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital 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

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**14.2** **Execução Específica.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

**14.3** **Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos documentos da Oferta e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos documentos da Oferta e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

**14.4** **Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

**14.5** **Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

**14.6** **Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

**14.6.1** Em nenhuma circunstância, os Titulares de Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

**14.7** **Alterações**. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.10 abaixo.

**14.8** **Lei Aplicável.** Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**14.9** **Acordo Integral.** O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

**14.10** **Assinatura Eletrônica.** As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do §1º, 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: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

**14.10.1** Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

**14.10.2** As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

**14.11** **Foro**. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

***

Docusign Envelope ID: 39785C67-0EDD-4226-9026-BF0B32D41FB0

# ANEXO I

## RELAÇÃO DE IMÓVEIS

EDIFÍCIO AQWA CORPORATE, OBJETO DAS MATRÍCULAS SOB O Nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 E 105.532, TODAS DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ, SITUADOS NA AVENIDA OSCAR NIEMEYER, Nº 2000, SANTO CRISTO, 20220-297, RIO DE JANEIRO/SP.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

como Emitente

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

como Agente Fiduciário, representando os Titulares das Notas Comerciais

_____

Datado de

12 de março de 2026

_____

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**");

**(2)** **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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares das notas comerciais (conforme definido abaixo); e

**(3)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22, na qualidade de nova titular das notas comerciais ("**Securitizadora**").

Sendo a Emitente e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** em 14 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", entre a Emitente 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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), que regula a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, da Emissora, em valor total de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("**Notas Comerciais**"), o qual possui R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos) como saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**");

**(B)** em 21 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Emitente e o Agente Fiduciário para retificar a Cláusula 5.9.1 e incluir a Cláusula 5.9.2 ao Termo de Emissão ("**Primeiro Aditamento**");

**(C)** em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, **(i)** da alteração das características da emissão das Notas Comerciais, que foi objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM 160, conforme encerrada perante a CVM, nos termos do Anúncio de Encerramento divulgado ao mercado, para registro de Notas Comerciais de colocação privada, **(ii)** da retirada das Notas Comerciais do sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo certo que as Notas Comerciais seguirão registradas no CETIP 21, para fins de registro em nome dos respectivos titulares das Notas Comerciais Escriturais, e **(iii)** em função dos itens (i) e (ii), da celebração deste Segundo Aditamento (conforme abaixo definido) de modo a prever a alteração da denominação do respectivo termo bem como o registro das Notas Comerciais como colocação privada e sua exclusão de negociação pública por meio da B3 ("**AGT Deslistagem**"). A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Deslistagem está condicionada a divulgação do Anúncio de Início dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Condição Suspensiva Deslistagem**"); e

**(D)** em continuidade ao previsto na AGT Deslistagem e sujeito ao implemento da Condição Suspensiva Deslistagem, em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, de determinadas características das Notas Comerciais, incluindo ("**AGT Alterações Condições NC**") **(i)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais Lastro para 13 de abril de 2031, contados da Data de Integralização; **(ii)** o *spread* da remuneração aplicável às Notas Comerciais para 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e **(iii)** da consolidação do Termo de Emissão de modo a refletir as aprovações da AGT Deslistagem e da AGT Alterações Condições NC. A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Alterações Condições NC está condicionada a liquidação financeira dos CRI ("**Condição Suspensiva Alterações Condições NC**" ou "**Condição Suspensiva**").

**RESOLVEM** celebrar este "*Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Segundo Aditamento**"), que se regerá pela legislação aplicável e pelas cláusulas a seguir:

## 1 DEFINIÇÕES

**1.1** Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Segundo Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

## 2 ALTERAÇÕES

**2.1** As Partes desejam reformar integralmente o Termo de Emissão, de forma que o Termo de Emissão passará a vigorar conforme consta no Anexo A deste Segundo Aditamento.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

## 3 CONDIÇÃO SUSPENSIVA

**3.1** A eficácia das alterações propostas neste Segundo Aditamento, bem como do Termo de Emissão conforme consta no Anexo A, está condicionada à integralização dos certificados de recebíveis imobiliários da 486 (quadringentésima octogésima sexta) emissão, em série única da emissão da Opea Securitizadora S.A. (inclusive) ("**Condição Suspensiva**" e "**CRI**", respectivamente), nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), permanecendo válidas e eficazes todas as obrigações já constituídas no âmbito do Termo de Emissão e observado que este Segundo Aditamento ou o Termo de Emissão aditado (conforme Anexo A) ("**Novo Termo de Emissão**") não implicam novação, renúncia ou extinção de quaisquer direitos e obrigações existentes, salvo se expressamente disposto no Novo Termo de Emissão. Mediante a primeira data de integralização dos CRI, estará implementada a Condição Suspensiva e o presente Segundo Aditamento passará a ter sua eficácia plena automaticamente.

**3.2** Após o implemento da Condição Suspensiva, as alterações aqui tratadas passarão a viger automaticamente, sem que seja necessária nova aprovação societária da Emitente ou deliberação dos Titulares das Notas Comerciais.

## 4 DISPOSIÇÕES GERAIS

**4.1** O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**4.2** Este Segundo Aditamento entrará em pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência do Termo de Emissão.

**4.3** Exceto conforme expressamente previsto no presente Segundo Aditamento, todos os demais termos e condições do Termo de Emissão permanecerão inalteradas e em pleno vigor e efeito, conforme versão consolidada contante no Anexo A deste Segundo Aditamento.

**4.4** As alterações feitas no Termo de Emissão por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação.

**4.5** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Segundo Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**4.6** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**4.7** O presente Segundo Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

**4.8** As Partes ratificam que admitem como válida, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente Segundo Aditamento, as quais foram capturadas de forma eletrônica por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ("**ICP-Brasil**"), constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 agosto de 2001, ainda que não seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil. Será considerada a data

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

de assinatura deste Segundo Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

**4.9** As Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Segundo Aditamento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

*(Página de assinatura 1/1 do "Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.")*

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 12/03/2026 | 23:12:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
18D0683390DF5408...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
CLAUDIO ANDRÉ SAYEG
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 20:22:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
2B1D630C5750435...

Nome:
Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

DocuSigned by
LITZA FLORES SESTER
Assinado por: LITZA FLORES SESTER:33949507825
CPF: 33949507825
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 16:59:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E8FGB2F0DA04DA...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Gabriel Takashi Maeda
Assinado por: GABRIEL TAKASHI MAEDA
CPF: 35085777832
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 09:35:45 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2318D0C0E0E0423...

Nome:
Cargo:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 15:15:06 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE6777BEBA427...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 00:01:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E84B9037E97425...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA**

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, SOB COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ("**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"):

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**"); e

**(2)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22, na qualidade de titular das notas comerciais ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**");

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a Emitente realizou a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), cujos recursos líquidos possuem a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão, conforme abaixo definido ("**Emissão**");

**(B)** o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Titular Original**") subscreveu e integralizou a totalidade das Notas Comerciais, sendo o credor de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão (conforme abaixo definido) ("**Créditos Imobiliários**");

**(C)** em 21 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emitente 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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**") para

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

retificar a Cláusula 5.9.1 e incluir a Cláusula 5.9.2 ao Termo de Emissão ("**Primeiro Aditamento**");

**(D)** em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, **(i)** da alteração das características da emissão das Notas Comerciais, que foi objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM 160, conforme encerrada perante a CVM, nos termos do Anúncio de Encerramento divulgado ao mercado, para registro de Notas Comerciais de colocação privada, **(ii)** da retirada das Notas Comerciais do sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo certo que as Notas Comerciais seguirão registradas no CETIP 21, para fins de registro em nome dos respectivos titulares das Notas Comerciais Escriturais, e **(iii)** em função dos itens (i) e (ii), da celebração deste Segundo Aditamento (conforme abaixo definido) de modo a prever a alteração da denominação do respectivo termo bem como o registro das Notas Comerciais como colocação privada e sua exclusão de negociação pública por meio da B3 ("**AGT Deslistagem**"). A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Deslistagem está condicionada a divulgação do Anúncio de Início dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Condição Suspensiva Deslistagem**");

**(E)** em continuidade ao previsto na AGT Deslistagem e sujeito ao implemento da Condição Suspensiva Deslistagem, em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, de determinadas características das Notas Comerciais, incluindo ("**AGT Alterações Condições NC**") **(i)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais Lastro para 13 de abril de 2031, contados da Data de Integralização; **(ii)** a taxa aplicável às Notas Comerciais para 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e **(iii)** da consolidação do Termo de Emissão de modo a refletir as aprovações da AGT Deslistagem e da AGT Alterações Condições NC. A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Alterações Condições NC está condicionada a liquidação financeira dos CRI ("**Condição Suspensiva Alterações Condições NC**" ou "**Condição Suspensiva**");

**(F)** em 12 de março de 2026 o Titular Original endossou à **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora"**), nos termos do "*Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais*" ("**Contrato de Endosso**"), os Créditos Imobiliários para vincular aos CRI (conforme abaixo definido), observados os termos e condições do Contrato de Endosso;

**(G)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 477, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**");

**(H)** a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta), em Série Única, de Certificados*

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

*de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Termo de Securitização**" e "**Agente Fiduciário dos CRI**"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares ("**Oferta**"), de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

**(I)** para os fins da Emissão, serão considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; **(ii)** o aviso ao mercado da Oferta; **(iii)** o anúncio de início da Oferta; **(iii)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(v)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definidos); e **(vi)** quaisquer outros documentos relativos à emissão das Notas Comerciais e à Oferta; e **(vii)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.

celebram o presente *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, sob Colocação Privada, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**" ou "**Termo**" ou "**Instrumento**"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

**1.1** O presente Termo de Emissão é celebrado, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata se encontra devidamente arquivada na JUCESP sob o nº 16.593/26-1, em 02 de fevereiro de 2026, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** as condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão ("**Emissão**")**,** nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; **(ii)** a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, dos quais seja parte; **(iii)** as condições da oferta de distribuição pública das Notas Comerciais, sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"); e **(iv)** a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), dos Contratos de Garantia, de que seja parte, e dos demais Documentos da Operação de que seja parte,

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta ("**Aprovação Societária Emitente**"), a qual foi retificada e ratificada em 12 de março de 2026 na qual foram aprovadas, dentre outras matérias as características da Emissão ("**Aprovação Societária Rerrat Emitente**" e, em conjunto com a Aprovação Societária Emitente, as "**Aprovações Societárias Emitente**").

**1.2** A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida) e os respectivos Contratos de Garantia, foram formalizados com base nos atos societários da SPE Adquirida, realizada em 28 de janeiro de 2026, cuja ata se encontra devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o nº 00007574793, em 05 de fevereiro de 2026 e da Emitente.

## 2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, foi realizada em observância aos seguintes requisitos:

### 2.1 Registro Automático da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição

**2.1.1** A Emissão foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários.

**2.1.2** Nos termos dos artigos 9º, inciso I e §1º, inciso II, e 26, caput e inciso X, da Resolução CVM 160, o registro, os documentos e os termos e condições da Oferta não se sujeitaram à análise prévia da CVM.

**2.1.3** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

### 2.2 Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

**2.2.1** A Oferta foi objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 2º, inciso VI e do artigo 9º do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**"), e do artigo 15 e do artigo 16 da parte geral das "Regras e Procedimento de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), em 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

### 2.3 Arquivamento e Divulgação das Aprovações Societárias Emitente

**2.3.1** A ata da Aprovação Societária Emitente foi devidamente arquivada na JUCESP sob o nº 16.593/26-1, em 02 de fevereiro de 2026 e a ata da Aprovação Societária Rerrat Emitente será devidamente arquivada na JUCESP.

**2.3.2** A Emitente se compromete a enviar à Titular das Notas Comerciais Escriturais: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

das atas das Aprovações Societárias Emitente na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da data de assinatura; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das atas das Aprovações Societárias Emitente arquivadas na JUCESP, contendo a chancela digital de arquivamento na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento. A Emitente arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.

**2.3.3** Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP.

**2.3.4** As atas das Aprovações Societárias Emitente serão publicadas de forma resumida no jornal "*Diário Comercial de São Paulo*", com divulgação simultânea da íntegra do documento na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**Jornal de Publicação**").

## 2.4 Divulgação deste Termo de Emissão

**2.4.1** Este Termo de Emissão foi disponibilizado no site da Emitente em 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

## 2.5 Registro das Garantias

**2.5.1** Em virtude da **(i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**"); e **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será registrado pela Emitente, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro da circunscrição do Imóvel ("**Cartório de RGI**"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**").

**2.5.2** A Emitente compromete-se a protocolar os Contratos de Garantia e eventuais aditamentos no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo obter o registro efetivo dentro do prazo de **(i)** 60 (sessenta) Dias Úteis, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida); e **(ii)** 60 (sessenta) dias corridos, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RGI, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), ficando certo e ajustado entre as Partes que, exceto nas hipóteses em que, comprovadamente, for necessário para fins de

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

cumprimento reiterado de exigências pelo Cartório de RGI, o prazo para o registro/averbação, incluindo eventuais prorrogações, poderá ultrapassar o período de 120 (cento e vinte) dias.

**2.5.3** A Emitente deverá apresentar à Titular das Notas Comerciais Escriturais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD e do Cartório de RGI, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de RTD e do Cartório de RGI.

## 2.6 Colocação e Procedimento de Distribuição

**2.6.1** As Notas Comerciais foram objeto de distribuição pública, registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos do disposto na Resolução CVM 160, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Emitente e o Coordenador Líder.

**2.6.2** A Emissão e a Oferta não tiveram o seu valor e/ou quantidade de Notas Comerciais aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional e/ou de lote suplementar de Notas Comerciais, nos termos dos artigos 50, parágrafo único, e 51, ambos da Resolução CVM 160.

**2.6.3** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 2.7 Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Restrição de Negociação

**2.7.1** As Notas Comerciais Escriturais foram depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), e (ii) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.7.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3.

**2.7.2** Não obstante o descrito acima, as Notas Comerciais, até a Data Alterada Início da Rentabilidade, somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais, a qualquer tempo da data de encerramento da Oferta, observado, ainda, o cumprimento pela Emitente, das obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

**2.7.3** Após a Data Alterada Início da Rentabilidade e o aprovado na AGT Deslistagem, as Notas Comerciais não serão registradas para negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, e não serão

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

objeto de negociação, transferência ou qualquer forma de oneração por seus titulares, sendo proibida a sua transferência pela Securitizadora para terceiros ou a sua oneração em benefício de terceiros.

**2.7.1** As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**"), ou em razão de substituição ou destituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais (conforme abaixo definido).

## 2.8 Dispensa de Prospecto e Lâmina

**2.8.1** As Notas Comerciais foram ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e lâmina, bem como de utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e do artigo 23, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, sendo certo que após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

# 3 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

**3.1** A Emitente tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

# 4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

**4.1** Os Recursos Líquidos (conforme abaixo definidos) obtidos por meio da presente Oferta são destinados, pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no **Anexo I** ("**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" e "**Destinação de Recursos**" e **"Aquisição Pretendida"**, respectivamente).

**4.1.1** Para fins do disposto neste Termo de Emissão, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme determinadas na Cláusula 12 deste Termo de Emissão ("**Despesas *Flat***") bem como os recursos necessários ao pagamento das remunerações devidas a determinada instituição contratada no âmbito da Oferta para atuar como "Coordenador Líder" da Oferta ("**Coordenador Líder**").

**4.1.2** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa nesta Cláusula, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**4.2** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos ("**Documentos Comprobatórios**").

**4.3** A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Titular das Notas Comerciais por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Titular das Notas Comerciais.

**4.4** Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, com base nos Documentos Comprobatórios nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2 deste Termo de Emissão, exceto se em razão de determinação de autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais for necessária qualquer comprovação adicional.

**4.5** É de responsabilidade da Emitente a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Titular das Notas Comerciais a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas constantes dos Documentos Comprobatórios.

**4.6** Adicionalmente, a Emitente confirma a sua capacidade de destinar todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, até a data de vencimento das Notas Comerciais, para a Aquisição Pretendida.

**4.7 Solicitação de Autoridade**

Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emitente se obriga a enviar à Titular das Notas Comerciais os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos Recursos Líquidos nas finalidades indicadas na forma das Cláusula 4.1 deste Termo de Emissão.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

### 5.1 Número da Emissão

**5.1.1** A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

### 5.2 Valor Total da Emissão

**5.2.1** O valor total da Emissão foi de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo certo na presente data este é equivalente a R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos), o qual corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**"), a ser acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI (conforme abaixo definida) acrescida de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive) (conforme definição do Termo de Securitização) ("**Valor Total da Emissão**").

**5.2.2** Este Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o Valor Total da Emissão final, o qual será definido na Data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de qualquer aprovação societária da Emitente ou deliberação dos titulares dos CRI.

**5.2.3**

## 5.3 Número de Séries

**5.3.1** A Emissão será realizada em série única.

## 5.4 Quantidade

**5.4.1** Foram emitidas 385.000 (trezentas e oitenta e cinco mil) notas comerciais ("**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Escriturais**").

## 5.5 Titularidade das Notas Comerciais

**5.5.1** Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador em nome da Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

## 5.6 Público-Alvo da Oferta

**5.6.1** O público-alvo da Oferta foi composto exclusivamente por "**Investidores Profissionais**", assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Público-Alvo**"), sendo certo que Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 5.7 Plano de Distribuição

**5.7.1** O plano de distribuição foi organizado pelo Coordenador Líder e seguirá os procedimentos descritos no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais ("**Plano de Distribuição**").

**5.7.2** Não existiram reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

**5.7.3** Não foi constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais no mercado secundário.

**5.7.4** Não houve preferência ou prioridade para subscrição das Notas Comerciais pelos atuais funcionários, acionistas diretos ou indiretos da Emitente, ou para quaisquer terceiros considerando potenciais relações de natureza comercial ou estratégica em relação à Emitente.

**5.7.5** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da Oferta, somente teve início

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos dos artigos 59 e 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, bem como seu encaminhamento, pelo Coordenador Líder, à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Notas Comerciais sejam admitidos à negociação ("**Período de Distribuição**"). O Período de Distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 57 e do artigo 13, todos da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**5.7.6** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta ficou a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, sendo que o Coordenador Líder deverá, simultaneamente, dar ampla divulgação à Oferta, utilizando os Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que, a Oferta permaneceu a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, por se tratar de oferta submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

**5.7.7** Não foi admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais.

**5.7.8** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 5.8 Valor Nominal Unitário

**5.8.1** O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

## 5.9 Escriturador das Notas Comerciais

**5.9.1** As Notas Comerciais foram emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador das Notas Comerciais**")

**5.9.2** O Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador das Notas Comerciais encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador das Notas Comerciais 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 a Titular das Notas Comerciais; **(vi)** se for constatada a ocorrência de

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

práticas irregulares pelo Escriturador das Notas Comerciais ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma outra instituição para prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.3** As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

**5.9.4** Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

**5.9.5** Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

**5.9.6** O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

**5.9.7** A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.8** A Emitente e a Titular das Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

### 5.10 Data de Emissão

**5.10.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais é o dia 15 de janeiro de 2026 ("**Data de Emissão**").

### 5.11 Data de Início da Rentabilidade

**5.11.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais será **(i)** a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ("**Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**"), no período

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

compreendido entre a primeira Data de Integralização (inclusive) até o implemento da Condição Suspensiva (exclusive) e **(ii)** a data correspondente ao implemento da Condição Suspensiva (ou seja, a primeira data de integralização dos CRI), a partir da data do implemento da Condição Suspensiva (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) ("**Data Alterada Início da Rentabilidade**").

**5.12 Local de Emissão**

**5.12.1** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**5.13 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais**

**5.13.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

**5.14 Conversibilidade**

**5.14.1** As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

**5.15 Prazo e Data de Vencimento**

**5.15.1** Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 13 de abril de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

**5.16 Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

**5.16.1** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, ou para as integralizações realizadas após a Data da Primeira Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, sendo certo que após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

**5.17 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais**

**5.17.1** O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

**5.18 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**

**5.18.1** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressas na forma de percentual, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de **(i)** 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais (inclusive) até a Data Alterada Início da Rentabilidade (exclusive) ("**Remuneração Original**"); e **(ii)** 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data Alterada Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("**Remuneração**" ou "**Remuneração Atualizada**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**FatorJuros**" = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n} [1 + TDI_k]$$

onde:

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

"**k**" = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

onde:

"Spread" = **(i)** 0,55 (cinquenta e cinco centésimos), desde a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais (inclusive) até a Data Alterada Início da Rentabilidade (exclusive); e **(ii)** 0,50 (cinquenta centésimos) desde a Data Alterada Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive);

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

DP = número de Dias Úteis entre a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data Alterada Início da Rentabilidade, conforme o caso, ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão [1 + TDIk] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, após o cumprimento da Condição Precedente, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

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

**5.19 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.**

**5.19.1** Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou a Titular das Notas Comerciais deverão convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) dias úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pela Titular das Notas Comerciais, de comum acordo com a Emitente sobre a taxa substitutiva DI ou de novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("**Taxa Substitutiva DI**").

**5.19.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

**5.19.3** Caso a assembleia de Titulares das Notas Comerciais seja realizada e não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, a Emitente deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em assembleia, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. A Titular das Notas Comerciais deverá notificar a Emitente acerca da aceleração do pagamento das Notas Comerciais, no prazo de 15 (quinze) dias (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral.

**5.19.4** Caso não seja realizada a referida Assembleia Geral, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento dos

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

recursos decorrentes de tal pagamento antecipado. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente

**5.20 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**

**5.20.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, conforme datas previstas no **Anexo II** deste instrumento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

**5.21 Amortização do Principal das Notas Comerciais**

**5.21.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme datas previstas no **Anexo II** deste instrumento ("**Data de Amortização**" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, as "**Datas de Pagamento das Notas Comerciais**" e "**Amortização**", respectivamente).

**5.22 Local e Horário de Pagamento**

**5.22.1** Até a Data Alterada Início da Rentabilidade os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**5.22.2** Após a Data Alterada Início da Rentabilidade os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente via Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sob o nº 12765-5, agência 0001 ("**Conta Centralizadora Operacional 01**").

**5.22.3** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido a Titular das Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Termo de Emissão ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos**

**5.23.1** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares das Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**5.24 Prorrogação dos Prazos**

**5.24.1** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

**5.25 Encargos Moratórios**

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

**5.26 Decadência dos direitos aos acréscimos**

**5.26.1** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.25 acima, o não comparecimento da Titular das Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

**5.27 Repactuação Programada**

**5.27.1** As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

**5.28 Publicidade**

**5.28.1** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular das Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 10 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

**5.29 Liquidez e estabilização**

**5.29.1** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

**5.30 Revolvência dos Créditos Imobiliários**

**5.30.1** Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese da Venda do Imóvel, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar parte dos

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel (conforme abaixo definida), para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

**5.30.2** Nos termos do artigo 43-B da Resolução CVM 60, a Revolvência, em nenhuma hipótese resultará em: (i) prorrogação do cronograma dos CRI (Datas de Pagamento e/ou da Data de Vencimento); (ii) redução da Remuneração dos CRI; e/ou (iii) alteração da proporção dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, observado o disposto abaixo.

**5.30.3** Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

**5.30.4** A Revolvência será realizada, necessariamente, com recursos originados pela Emitente em uma Venda do Imóvel, utilizando-se, para tanto, o montante necessário para a aquisição, desde que não gere o desenquadramento do LTV previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

**5.30.5** Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

**5.30.6** Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis dias do depósito do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel na Conta Centralizadora Operacional 01, os recursos disponíveis da Conta Centralizadora Operacional 01 serão obrigatoriamente utilizados na Amortização Extraordinária e/ou Resgate Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

**5.30.7** Após a confirmação pela Securitizadora de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade Revolvência, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 6.3.4 abaixo, as Partes formalizarão a emissão dos créditos imobiliários adicionais, a serem subscritos pela Securitizadora, com o subsequente aditamento ao Termo de Securitização, para vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos à Emissão, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da aquisição dos novos créditos imobiliários.

**5.30.8** Após a formalização dos documentos aplicáveis a transferência de novo crédito imobiliário à Securitizadora no âmbito da Revolvência os novos créditos imobiliários serão, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro (conforme definidos no Termo de Securitização).

## 6 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO,

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

## AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TRIBUTÁRIO

### 6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

**6.1.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**6.1.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(ii)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** de prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) ("**Prêmio de Pré-Pagamento**"), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**") conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) ou de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das quotas para terceiros, (isto é, não sendo considerado como venda do Imóvel ou das quotas qualquer operação caracterizada como Incorporação Permitida ou Reorganizações Societárias Permitidas), sendo que este item "iii" deve ser calculado observada a fórmula abaixo:

**Prêmio de Pagamento Antecipado** = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]

onde:

**PU =** Soma dos itens (i) e (ii) acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y =** significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) conforme aplicável.

**6.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular das Notas Comerciais Escriturais, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**6.1.4** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate e será feita por meio de Transferência

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.1.5** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**6.1.6** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

## 6.2 Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais

**6.2.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**").

**6.2.2** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i) (a)** da Remuneração Original, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso até a Data Alterada Início da Rentabilidade; ou **(b)** da Remuneração Alterada, calculada *pro rata temporis* desde a Data Alterada Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exceto no enquadramento LTV); e **(iii)** demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ("**Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**").

**6.2.3** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma amortização extraordinária, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pré-Pagamento pela Emitente.

**6.2.4** O pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais deverá ser será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.2.5** Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

## 6.3 Resgate ou Amortização Antecipado Obrigatório

**6.3.1** Observado os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e deste instrumento, a Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Emitente, da SPE Adquirida ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**"), observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Alienação Fiduciária de Quotas desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, destas Notas Comerciais, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); **(ii)** a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, ou alternativamente; **(iii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Emitente e aprovado pela Titular das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

**6.3.2** No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescida do Prêmio de Pré-Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 6.1.2, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

**6.3.3** Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra, de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, sendo certo que, em ambos os casos, considera-se o acréscimo do prêmio no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, do valor das respectivas Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

**6.3.4** Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 6.3.3 acima, a Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições das Alienações Permitidas, incluindo **(i)** o valor das Alienações Permitidas; **(ii)** se a venda de que trata esta Cláusula 6.3 será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas da

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

SPE Adquirida ou das Ações da Emitente ou ainda, das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) diretos ou indiretos; e **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pelas Alienações Permitidas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

**6.3.5** Caso o valor das Alienações Permitidas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Emitente ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

**6.3.6** Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, na hipótese de uma Alienação Permitida, a Emitente, a seu critério e expensas, poderá solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados, o qual deverá ser considerado pela Securitizadora para os fins previstos no 6.3.1. acima.

**6.3.7** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes das Alienações Permitidas não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Emitente na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**6.3.8** O pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais das Notas Comerciais deverá ser será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.3.9** Ocorrendo a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**6.4** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

**6.4.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento das Notas Comerciais, incidente sobre os itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 deste Termo de Emissão, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio de Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

Onde:

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel representa em relação às Notas Comerciais, conforme o caso acrescido da soma dos itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso;

**6.4.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

**6.4.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**6.4.4** A Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e/ou o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**6.4.5** As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de um Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.4.6** A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

## 6.5 Oferta de Resgate Antecipado Total

**6.5.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, apresentar à Titular das Notas Comerciais Escriturais, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.2** O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i) (a)** Remuneração Original, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a Data Alterada Início da Rentabilidade; ou **(b)** da Remuneração Alterada, calculada *pro rata temporis* desde a Data Alterada Início da Rentabilidade até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme o caso; **(ii)** prêmio de resgate a ser oferecido pela Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo; e **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**6.5.3** A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da Notas Comerciais, incluindo **(i)** o Valor da Oferta de Resgate; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor da Oferta de Resgate será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor da Oferta de Resgate, se houver, que não poderá ser negativo; e **(iv)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.4** A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais Escriturais terão 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado.

**6.5.5** A Emitente deverá depositar na Conta da Titular das Notas Comerciais, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.6** Caso a Titular das Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.7** As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.5.8** A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima.

**6.5.9** A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

# 7 GARANTIAS

## 7.1 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**7.1.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação ("**Obrigações Garantidas**"), a Emitente fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor,

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

("**Lei 4.728**") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito no item "i" abaixo indicado, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Adquirida, a Emitente e a Titular das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e **Contrato de Cessão Fiduciária**", respectivamente):

(i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão fiduciária de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam ("**Direitos Creditórios**").

**7.1.2** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**7.1.3** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

## 7.2 Alienação Fiduciária de Quotas

**7.2.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará em alienação fiduciária as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida), nos termos da Lei 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito nos itens "i" a "iii" abaixo indicado, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Titular das Notas Comerciais Escriturais e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Quotas**" e **Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente):

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**");

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Emitente, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Emitente ("**Quotas Adicionais**"); e

(iii) todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências,

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Emitente em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**7.2.2** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.3** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.4** Sendo realizada a Incorporação Permitida (conforme abaixo definida) e observado o item 8.1.4. abaixo, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

## 7.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**7.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 bem como das demais disposições legais aplicáveis, e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Titular das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "**Garantias**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "**Contratos de Garantia**", respectivamente).

**7.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue à Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e **(iv)** ter como data base referência 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), bem como ter como data base o mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**7.3.3** Para fins deste dispositivo, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE, **(c)** Jones Lang e **(d)** Cushman & Wakefield.

**7.3.4** Para os fins do disposto na Cláusula 7.3.2, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e, consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**7.3.5** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 100% (cem por cento), a Emitente deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, sem a incidência de prêmios, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Titular das Notas Comerciais, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação da Titular das Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**7.3.6** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI.

**7.3.7** Adicionalmente, fica a Emitente desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, a Titular das Notas Comerciais compromete-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**7.4** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**7.5 Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança**

**7.5.1** *Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança*. Observado o disposto na Cláusula 7.5.3 abaixo, a Emitente se compromete, **(i)** a contratar, em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança ou seguro fiança ("**Carta Fiança**" e "**Seguro Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança**"), observado o disposto no item 7.5.4. abaixo, a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão; ou **(ii)** a constituir em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela da Remuneração das Notas Comerciais ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**",

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

respectivamente), em favor da Titular das Notas Comerciais, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01.

**7.5.2** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, à 1 (uma) PMT ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser verificado pela Securitizadora semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que **(i)** caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Emitente deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e **(ii)** caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

**7.5.3** A Carta Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituídos, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Emitente deverá apresentar nova Carta Fiança ou Seguro Fiança, conforme o caso, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**7.5.4** Caso seja constituída Carta de Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, o Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a fim de adequá-lo ao valor atualizado da PMT referente ao período.

**7.5.5** Não obstante o acima exposto, caso a Emitente, a qualquer momento, opte por realizar a constituição do Fundo de Reserva, esta obriga-se a, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do Prazo de Vigência, a realizar referida constituição por meio de transferência de recursos para a Conta Centralizadora Operacional 01, bem como a observar todos os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e nesta cláusula.

## 8 COMPROMISSO DE SUPORTE DE CAPITAL

**8.1.1** De forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% (trinta por cento) do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, será constituída *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.327/0001-68), **BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), **BSREP IV-D BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26) (em conjunto "**Patrocinadores**"), por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Emitente, direta ou indiretamente, a qual deverá contar, ainda, com *Legal Opinion* de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI ("**ECL**").

**8.1.2** A Emitente obriga-se a celebrar e fazer com que o ECL seja celebrado pelos Patrocinadores.

**8.1.3** Respeitados os prazos de cura aplicáveis e caso a Emitente não se prontifique à regularizar o inadimplemento pecuniário em tais prazos, uma vez inadimplida a obrigação pecuniária relativa ao pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, os Patrocinadores serão demandados à realização do respectivo aporte, em até 7 (sete) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito da Titular a das Notas Comerciais aos Patrocinadores. O pagamento pela Emitente dos valores devidos conforme previstos nesta Cláusula advindos do aporte deverá ser realizado diretamente à Titular das Notas Comerciais Escriturais fora do âmbito da B3. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo será considerado inadimplemento de qualquer Patrocinador.

**8.1.4** As Partes desde já reconhecem que o ECL será por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e consequente término de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade dos Patrocinadores no âmbito deste Termo, (i) a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) decorridos 15 (quinze) dias sem que a Titular das Notas Comerciais tenham realizado a notificação aos Patrocinadores prevista na cláusula 8.9.3. acima; dos dois o que ocorrer primeiro.

## 9 VENCIMENTO ANTECIPADO

**9.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 9.1.1 abaixo e 9.1.2 abaixo, a Titular das Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Vencimento Antecipado**").

**9.1.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

(i) Inadimplemento comprovado, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão ou dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Emitente em qualquer declaração prestada pela Emitente (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente, relativas a este

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Termo de Emissão, aos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação , suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Emitente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Emitente, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Emitente, de referido evento;

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Emitente não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando a Titular das Notas Comerciais como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Titular das Notas Comerciais dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S.*

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

*Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(ix) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Emitente, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA (conforme abaixo definido), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Titular das Notas Comerciais: **(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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionada a este instrumento, e por cujo pagamento a Emitente seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido descumprimento; ou

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Emitente em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente relativo ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**9.1.2** Constitui evento de inadimplemento que pode acarretar o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou **(b)** aprovação em assembleia geral de cotistas da Emitente da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente, exceto na hipótese da Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Titular das Notas Comerciais, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definida);

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos Documentos da Operação com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value*, definido como: (i) o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV, dividido (ii) pelo valor de avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL ("**LTV**"), seja superior a 100% (cem por cento), observado o quanto disposto na Cláusula 7.3.4 e não seja realizado, pela Emitente, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(viii) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Emitente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Emitente, sem a prévia e expressa autorização da Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.1.5 deste Termo de Emissão, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida (conforme abaixo definida);

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Emitente não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do decurso do referido prazo, observado que a Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, em até 1 (um) Dia Útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio de Pré-Pagamento;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais;

(xii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou os Contratos de Garantia seja declarado inválido, nulo ou inexequível (de forma definitiva), por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que não afetem substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 4 deste Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente.

**9.1.3** A Emitente, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Emitente e/ou realizar a transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**9.1.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM (conforme abaixo definida), observado o item 7.2.4. acima.

**9.1.5** Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield Asset Management Inc. ("**BAM**"); **(ii)** para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou **(iii)** para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos "ii" e "iii", a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos Documentos da Operação. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Emitente ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

**9.1.6** Enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer à Titular da Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados acima; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

**9.1.7** Todos os valores previstos na Cláusula 9.1 acima serão atualizados pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("**IPCA**"), desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais.

**9.1.8** Caso tomem conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá enviar aviso ou notificação à Titular da Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**9.2** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados na Cláusula 9.1.1 acima (observados eventuais prazos de cura), a Titular das Notas Comerciais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado os quóruns estabelecidos na Cláusula 12.8. deste Termo de Emissão.

**9.2.1** As deliberações em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento, serão tomadas pela Titular das Notas Comerciais conforme disposto na Cláusula 12.9 deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**9.2.2** Na hipótese de não instalação ou na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais, não deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, o que ocorrer por último até a próxima Data de Pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 deste Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Não obstante, independentemente de qualquer pagamento, a B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Titular das Notas Comerciais deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emitente obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

## 10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

**10.1** A Emitente adicionalmente obriga-se a:

(i) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, diretamente ou por meio de recomposição de Fundo de Despesas, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI e da CCI na B3; **(b)** ao registro e a publicação das Aprovações Societárias Emitente; e **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;

(ii) as informações que venham a ser solicitados pela Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhadas pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo;

(iii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da Lei;

(iv) comunicar prontamente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, qualquer alteração relevante nas Garantias, no Imóvel Alvo, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas afiliadas, assim entendidas como aquelas entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Emitente (“**Afiliadas**”);

(v) não realizar operações fora de seu objeto social ou em desacordo com seus atos societários, observadas as disposições de seus atos societários, legais e regulamentares em vigor;

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

(vi) obter todas as aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares necessárias para que a Emissão seja realizada e liquidada em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vii) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, à Titular das Notas Comerciais Escriturais sobre a interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;

(viii) não praticar quaisquer atos em desacordo com este Termo de Emissão, conforme os termos e condições previstos nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(ix) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da colocação privadas das Notas Comerciais; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tal como a Aprovação Societária Emitente; **(c)** de contratação dos prestados de serviços; e **(d)** do registro dos Contratos de Garantia no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável;

(x) formalizar os Contratos de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, bem como proceder com todas as formalidades de registro perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, observado os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Garantia;

(xi) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(xii) contratar e manter contratados os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Notas Comerciais;

(xiii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram a legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emitente atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

(xiv) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente, cumpram as Leis

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Anticorrupção, devendo inclusive: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram cumprimento de tais normas; **(b)** disponibilizar materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou de suas controladas; **(d)** envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e em benefício da Emitente se comprometam a observar o aqui disposto; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste Termo de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos na Lei Anticorrupção;

(xv) comparecer, obrigatoriamente, nas Assembleias Gerais, por meio de seus representantes legais: **(a)** nos casos em que as Assembleias Gerais venham a ser convocadas pela Emitente; e **(b)** nas hipóteses em que a presença da Emitente venha a ser solicitada;

(xvi) comunicar, por meio eletrônico, à Titular das Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e prostituição;

(xvii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais e os CRI que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação; e

(xviii) não realizar nenhum ato em desacordo com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente (a) comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão; ou **(b)** desenquadrar a Oferta das regras da Resolução CMN 5.118.

## 11 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

**11.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente declara e garante, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, observados os termos previstos neste Termo de Emissão;

(ii) a Emitente é sociedade empresária por ações, devidamente organizada e constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações validamente existente e possui plenos poderes para conduzir seu negócio e a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantias, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão, não infringem seus documentos societários, e nem qualquer obrigação anteriormente assumida, disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data e por aqueles decorrentes das Garantias; **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(d)** descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(iv) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(v) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outro modo tem conhecimento de que é parte de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental ajuizados ou instaurados contra a Emitente que, no seu entendimento, possa resultar em qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto: **(a)** pelo arquivamento e publicação da Aprovação Societária Emitente na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantias no Cartórios de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável; e **(c)** pela divulgação deste Termo de Emissão;

(vii) os seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor de acordo com os atos societários da Emitente, conforme aplicável;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, a qual foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação;

(x) cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, administradores, funcionários ou eventuais subcontratados, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Titular das Notas

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pelo Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenado, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: **(a)** crimes contra o meio ambiente; **(b)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; e **(c)** descumprimento às Leis Anticorrupção;

(xiii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;

(xiv) inexiste, na data de assinatura deste Termo de Emissão, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xv) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

**11.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente obriga-se a notificar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência, a Titular das Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

## 12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

**12.1** Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas Comerciais foram endossadas à Titular das Notas Comerciais, qualquer deliberação referente às Notas Comerciais será deliberada no âmbito da Assembleia Especial nos termos do Termo de Securitização, não obstante o disposto abaixo.

**12.2** Os Titulares das Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais, de acordo com o disposto na Cláusula 9.2 e seguintes deste Termo de Emissão, no artigo 47, parágrafo terceiro da Lei 14.195 e do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 81**"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais ("**Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

**12.3** Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral.

**12.4** As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2 deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão.

**12.5** A convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos das Cláusulas 5.28 e 12.4 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.6** As Assembleias Gerais de Notas Comerciais deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação. Qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação.

**12.7** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Notas Comerciais em Circulação (conforme abaixo definido) e, em segunda convocação, com qualquer número.

**12.8** A presidência das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais caberá a um dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.9** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não, cujas deliberações (incluindo casos de renúncia ou perdão temporário), serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta inteiros por cento) mais um das Notas Comerciais em Circulação em segunda convocação, salvo se disposto de maneira diversa neste Termo de Emissão, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares das Notas Comerciais ou não.

**12.10** As deliberações tomadas pelos Titulares das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

**12.11** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**12.12** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "**Notas Comerciais em Circulação**" todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

## 13 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

**13.1 Fundo de Despesas**.

**13.1.1** Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora Operacional 01, o montante de (i) R$ R$ 168.857,44 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta e quatro centavos)para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas *flat*; e (ii) R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Securitização.

**13.1.2** A Emitente autoriza a Securitizadora a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos prestadores de serviços dos CRI e para o pagamento das taxas de administração dos patrimônios separados devidas à Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

**13.1.3** Caso a Securitizadora verifique que os recursos depositados no Fundo de Despesa atingiram valor inferior ao montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora Operacional 01 dos valores necessários à recomposição ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

**13.1.4** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e no Termo de Securitização, tais Despesas 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 pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, observado o disposto no Termo de Securitização.

**13.2** As despesas abaixo listadas e indicadas no **Anexo III,** bem como aquelas atinentes à Emissão, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"), conforme descritas nesta cláusula:

(i) emolumentos e taxas devidas relativas às Notas Comerciais;

(ii) remuneração da instituição intermediária da oferta das Notas Comerciais, em valor e prazo definidos em instrumento particular firmado entre a instituição intermediária e a Emitente ou entidade de seu grupo econômico;

(iii) despesas relativas às Notas Comerciais;

(iv) todas as despesas incorridas e comprovadas pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização de seus créditos, desde que tais despesas sejam razoáveis, justificáveis e em linha com a prática de mercado para contratação de prestadores de serviços

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

de primeira linha, inclusive e não exclusivamente as despesas com a convocação de assembleia de investidores, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora nesse sentido;

(v) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(vi) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

**13.3** As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 13.1 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes sobre a tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, tais como: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre as referidas remunerações, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

## 14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### 14.1 Comunicações

**14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emitente:

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

(ii) Para a Securitizadora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutenção.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

(iii) Para o Titular Originário:

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º (parte) e 5º (parte) andares, CEP 04.538-132

At.: Pedro Nogueira Costa e IBBA - MIB OPERACOES
Tel.: +55 11 98808-9163

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.com

**14.1.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. Os Titulares das Notas Comerciais obrigam-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente.

**14.1.3** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital 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

**14.2** **Execução Específica.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

**14.3** **Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

**14.4** **Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

**14.5** **Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

**14.6** **Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

**14.6.1** Em nenhuma circunstância, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

**14.7** **Alterações**. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.10 abaixo.

**14.8** **Lei Aplicável.** Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**14.9** **Acordo Integral.** O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

**14.10** **Assinatura Eletrônica.** As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do §1º, 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.

**14.10.1** Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

**14.10.2** As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

**14.11** **Foro**. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

***

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

# ANEXO I

## RELAÇÃO DE IMÓVEIS

**EDIFÍCIO AQWA CORPORATE**, OBJETO DA FRAÇÃO IDEAL DE 78% (SETENTA E OITO POR CENTO) DAS MATRÍCULAS SOB O Nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 E 105.532, TODAS DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ, SITUADOS NA AVENIDA OSCAR NIEMEYER, Nº 2000, SANTO CRISTO, 20220-297, RIO DE JANEIRO/RJ.

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

# ANEXO II

## CURVA DE PAGAMENTOS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

| Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais | | | |
|---|---|---|---|
| **#** | **Datas** | **Pagamento de Juros** | **%tai** |
| 1 | 13/10/2026 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 13/04/2027 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 13/10/2027 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 12/04/2028 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 11/10/2028 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 12/04/2029 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 10/10/2029 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 11/04/2030 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 11/10/2030 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 10/04/2031 | SIM | 100,0000% |

Docusign Envelope ID: 3F6CDAC3-6411-47C6-BED6-22E786802391

# ANEXO III

## TABELA DE DESPESAS

| Custos Flat | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor Bruto | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Emissão | Flat | R$ 20.000,00 | 11,15% | R$ 22.509,85 | Opea |
| Taxa de Administração - Primeira Parcela | Flat | R$ 2.500,00 | 11,15% | R$ 2.813,73 | Opea |
| Agente Fiduciário | Flat | R$ 14.000,00 | 14,25% | R$ 16.326,53 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Flat | R$ 8.000,00 | 14,25% | R$ 9.329,45 | Vórtx |
| Registro CCI | Flat | R$ 5.000,00 | 14,25% | R$ 5.830,90 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Flat | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 86.400,00 | 0,00% | R$ 86.400,00 | B3 |
| B3: Registro do Lastro | Flat | R$ 3.980,00 | 0,00% | R$ 3.980,00 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 1.044,60 | 0,00% | R$ 1.044,60 | B3 |
| Taxa de Registro - Oferta Pública | Flat | R$ 10.695,30 | 0,00% | R$ 10.695,30 | Anbima |
| Taxa de Registro - Base de Dados CRI | Flat | R$ 2.830,00 | 0,00% | R$ 2.830,00 | Anbima |
| Taxa de Fiscalização* | Flat | R$ 119.400,00 | 0,00% | R$ 119.400,00 | CVM |
| Total subtraído CVM | | **R$ 160.549,90** | | **R$ 168.857,44** | |

| Custos Recorrentes - Anualizados | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Administração | Anual | R$ 30.000,00 | 11,15% | R$ 33.764,77 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 14.000,00 | 9,65% | R$ 15.495,30 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 9,65% | R$ 8.854,45 | Vórtx |
| Destinação dos Recursos | Anual | R$ 2.400,00 | 9,65% | R$ 2.656,34 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Anual | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Anual | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| Custódia do Lastro (NC e CCI) | Anual | R$ 100.720,80 | 0,00% | R$ 100.720,80 | B3 |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| Total Anualizado | | **R$ 166.960,80** | | **R$ 174.328,74** | |

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*como Emitente*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Como Titular das Notas Comerciais*

_____

Datado de

14 de abril de 2026

_____

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**");

**(2)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22, na qualidade de nova titular das notas comerciais ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**").

Sendo a Emitente e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** em 14 de janeiro de 2026, a Emitente e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**") celebraram o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A*." ( "**Termo de Emissão**"), que regula a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, da Emitente, em valor total de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("**Notas Comerciais**"), o qual possuía, naquela data, o valor de R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos) como saldo devedor das Notas Comerciais ("**Saldo Devedor**");

**(B)** o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Titular Original**") subscreveu e integralizou a totalidade das Notas Comerciais, sendo o credor de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**");

**(C)** em 21 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A*.", celebrado entre a

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

Emitente e o Agente Fiduciário para retificar a Cláusula 5.9.1 e incluir a Cláusula 5.9.2 ao Termo de Emissão ("**Primeiro Aditamento**");

**(D)** em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, **(i)** da alteração das características da emissão das Notas Comerciais, que foi objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM 160, conforme encerrada perante a CVM, nos termos do Anúncio de Encerramento divulgado ao mercado, para registro de Notas Comerciais de colocação privada, **(ii)** da retirada das Notas Comerciais do sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo certo que as Notas Comerciais seguirão registradas no CETIP 21, para fins de registro em nome dos respectivos titulares das Notas Comerciais Escriturais, e **(iii)** em função dos itens (i) e (ii), da celebração do Segundo Aditamento (conforme abaixo definido) de modo a prever a alteração da denominação do respectivo termo bem como o registro das Notas Comerciais como colocação privada e sua exclusão de negociação pública por meio da B3 ("**AGT Deslistagem**"). A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Deslistagem está condicionada a divulgação do Anúncio de Início dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Condição Suspensiva Deslistagem**"); e

**(E)** em continuidade ao previsto na AGT Deslistagem e sujeito ao implemento da Condição Suspensiva Deslistagem, em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, de determinadas características das Notas Comerciais, incluindo ("**AGT Alterações Condições NC**"): **(i)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais Lastro para 13 de abril de 2031, contados da Data de Integralização; **(ii)** a alteração do *spread* da remuneração aplicável às Notas Comerciais para 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e **(iii)** da consolidação do Termo de Emissão de modo a refletir as aprovações da AGT Deslistagem e da AGT Alterações Condições NC. A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Alterações Condições NC está condicionada a liquidação financeira dos CRI ("**Condição Suspensiva Alterações Condições NC**" ou "**Condição Suspensiva**");

**(F)** em 12 de março de 2026, o Titular Original endossou à Securitizadora, nos termos do "*Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais*" ("**Contrato de Endosso**"), os Créditos Imobiliários para vincular aos CRI (conforme abaixo definido), observados os termos e condições do Contrato de Endosso;

**(G)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 477, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**");

**(H)** em 12 de março de 2026, as Partes celebraram o "*Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emitente e o Agente Fiduciário ("**Segundo Aditamento**") para refletir as alterações pontuadas nos itens "D" e "E" acima;

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**(I)** a Securitizadora emitiu por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural"*, celebrado em 12 de março de 2026 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), 1 (uma) cédula de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativa da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais emitidas pelo Emitente nos termos do Termo de Emissão e transferidos à Securitizadora por meio do Contrato de Endosso (**"CCI"**);

**(J)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram vinculados pela Securitizadora aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 486ª emissão nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado em 12 de março de 2026, pela Securitizadora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na condição de agente fiduciário, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI foram vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes; e

**(K)** em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Termo de Securitização), bem como do disposto na Cláusula 5.2.2. do Termo de Emissão, o Termo de Emissão será aditado para prever o Valor Total da Emissão final, em virtude do Procedimento de Alocação.

**RESOLVEM** celebrar este "*Terceiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A*." ("**Terceiro Aditamento**"), que se regerá pela legislação aplicável e pelas cláusulas a seguir:

## 1 DEFINIÇÕES

**1.1** Os termos iniciados por letra maiúscula, em sua forma singular ou plural utilizados neste Terceiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização ou no Termo de Emissão.

## 2 ALTERAÇÕES

**1.1** Em virtude da atualização das previsões aplicáveis aos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão, a Cláusula 5.2.1 passará a vigorar conforme consta no **Anexo A** deste Terceiro Aditamento.

## 3 CONDIÇÃO SUSPENSIVA

**3.1** A eficácia das alterações propostas neste Terceiro Aditamento, bem como do Termo de Emissão conforme consta no Anexo A, está condicionada à integralização dos CRI ("**Condição Suspensiva**), nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), permanecendo válidas e eficazes todas as obrigações já constituídas no âmbito do Termo de Emissão e observado que este Terceiro Aditamento ou o Termo de Emissão aditado (conforme Anexo A) ("**Novo Termo**

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**de Emissão**") não implicam novação, renúncia ou extinção de quaisquer direitos e obrigações existentes, salvo se expressamente disposto no Novo Termo de Emissão. Mediante a primeira data de integralização dos CRI, estará implementada a Condição Suspensiva e o presente Terceiro Aditamento passará a ter sua eficácia plena automaticamente.

**3.2** Após o implemento da Condição Suspensiva, as alterações aqui tratadas passarão a viger automaticamente, sem que seja necessária nova aprovação societária da Emitente ou deliberação dos Titulares das Notas Comerciais.

## 4 RATIFICAÇÕES

**4.1** Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Emissão, conforme previstas no Termo de Emissão e não expressamente alteradas por este Terceiro Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Terceiro Aditamento a versão consolidada do Termo de Emissão, refletindo a alteração objeto deste Terceiro Aditamento.

**4.2** As Partes declaram e garantem que as declarações prestadas no Termo de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Terceiro Aditamento.

## 5 DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1** O presente Terceiro Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**5.2** Este Terceiro Aditamento entrará em pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência da Termo de Emissão.

**5.3** Exceto conforme expressamente previsto no presente Terceiro Aditamento, todos os demais termos e condições do Termo de Emissão permanecerão inalteradas e em pleno vigor e efeito, conforme versão consolidada contante no Anexo A deste Terceiro Aditamento.

**5.4** As alterações feitas no Termo de Emissão por meio deste Terceiro Aditamento não implicam em novação.

**5.5** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Terceiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**5.6** 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.

**5.7** O presente Terceiro Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

**5.8** As Partes ratificam que admitem como válida, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente Terceiro Aditamento, as quais foram capturadas de forma eletrônica por meio do processo de certificação

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ("**ICP-Brasil**"), constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º da Medida Provisória nº 2.200, de 24 agosto de 2001, ainda que não seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil. Será considerada a data de assinatura deste Terceiro Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

**5.9** As Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Terceiro Aditamento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro Aditamento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de abril de 2026.

*(Assinaturas constantes da próxima página)*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

*(Página de assinatura 1/1 do "Terceiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.")*

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

DocuSigned by
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 15:45:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2B1D630C5750435...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 17:36:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
18C028390DF540B...

Nome:
Cargo:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by
Gabriel Takashi Maeda
Assinado por: GABRIEL TAKASHI MAEDA
CPF: 35085777832
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 16:22:22 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2319DDC0EDE0423...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
LITZA FLORES SESTER
Assinado por: LITZA FLORES SESTER:33949507825
CPF: 33949507825
Data/Hora da Assinatura: 14/04/2026 | 21:17:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
8E8F0B2F0DA04DA...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**ANEXO A – VERSÃO CONSOLIDADA**

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, A SER CONVOLADA PARA GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, SOB COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas ("**Partes**" e, individual e indistintamente, "**Parte**"):

**(1)** **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 57.990.985/0001-67, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300650697, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**"); e

**(2)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22, na qualidade de titular das notas comerciais ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**");

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** em 14 de janeiro de 2026, a Emitente e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**") celebraram o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A*." ( "**Termo de Emissão**"), que regula a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, da Emitente, em valor total de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("**Notas Comerciais**"), o qual possuía, naquela data, o valor de R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos) como saldo devedor das Notas Comerciais ("**Saldo Devedor**");

**(B)** a Emitente realizou a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), cujos recursos líquidos possuem a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão, conforme abaixo definido ("**Emissão**");

**(C)** o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Titular Original**") subscreveu e integralizou a totalidade das Notas Comerciais, sendo o credor de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão (conforme abaixo definido) ("**Créditos Imobiliários**");

**(D)** em 21 de janeiro de 2026, as Partes celebraram o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a Emitente 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, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**") para retificar a Cláusula 5.9.1 e incluir a Cláusula 5.9.2 ao Termo de Emissão ("**Primeiro Aditamento**");

**(E)** em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, **(i)** da alteração das características da emissão das Notas Comerciais, que foi objeto de oferta pública de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução da CVM 160, conforme encerrada perante a CVM, nos termos do Anúncio de Encerramento divulgado ao mercado, para registro de Notas Comerciais de colocação privada, **(ii)** da retirada das Notas Comerciais do sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo certo que as Notas Comerciais seguirão registradas no CETIP 21, para fins de registro em nome dos respectivos titulares das Notas Comerciais Escriturais, e **(iii)** em função dos itens (i) e (ii), da celebração do Segundo Aditamento (conforme abaixo definido) de modo a prever a alteração da denominação do respectivo termo bem como o registro das Notas Comerciais como colocação privada e sua exclusão de negociação pública por meio da B3 ("**AGT Deslistagem**"). A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Deslistagem está condicionada a divulgação do Anúncio de Início dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Condição Suspensiva Deslistagem**");

**(F)** em continuidade ao previsto na AGT Deslistagem e sujeito ao implemento da Condição Suspensiva Deslistagem, em 12 de março de 2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais, para aprovação, dentre outros, de determinadas características das Notas Comerciais, incluindo ("**AGT Alterações Condições NC**") **(i)** a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais Lastro para 13 de abril de 2031, contados da Data de Integralização; **(ii)** a taxa aplicável às Notas Comerciais para 0,50% (cinquenta centésimos por cento); e **(iii)** da consolidação do Termo de Emissão de modo a refletir as aprovações da AGT Deslistagem e da AGT Alterações Condições NC. A eficácia das deliberações aprovadas no âmbito da AGT Alterações Condições NC está condicionada a liquidação financeira dos CRI ("**Condição Suspensiva Alterações Condições NC**" ou "**Condição Suspensiva**");

**(G)** em 12 de março de 2026 o Titular Original endossou à **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora"**), nos termos do "*Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais*" ("**Contrato de Endosso**"), os

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

Créditos Imobiliários para vincular aos CRI (conforme abaixo definido), observados os termos e condições do Contrato de Endosso;

**(H)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 477, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**");

**(I)** a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta), em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Termo de Securitização**" e "**Agente Fiduciário dos CRI**"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares ("**Oferta**"), de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

**(J)** para os fins da Emissão, serão considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; **(ii)** o aviso ao mercado da Oferta; **(iii)** o anúncio de início da Oferta; **(iii)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(v)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definidos); e **(vi)** quaisquer outros documentos relativos à emissão das Notas Comerciais e à Oferta; e **(vii)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores.

celebram o presente *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, sob Colocação Privada, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**" ou "**Termo**" ou "**Instrumento**"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

**1.1** O presente Termo de Emissão é celebrado, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("**Lei nº 14.195**"), com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emitente, realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata se encontra devidamente arquivada na JUCESP sob o nº 16.593/26-1, em 02 de fevereiro de 2026, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** as condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 4 abaixo, em conformidade com este Termo de Emissão ("**Emissão**")**,** nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; **(ii)** a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, dos quais seja parte; **(iii)** as condições da oferta de distribuição pública das Notas Comerciais, sob o rito de registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"); e **(iv)** a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), dos Contratos de Garantia, de que seja parte, e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta ("**Aprovação Societária Emitente**"), a qual foi retificada e ratificada em 12 de março de 2026 na qual foram aprovadas, dentre outras matérias as características da Emissão ("**Aprovação Societária Rerrat Emitente**" e, em conjunto com a Aprovação Societária Emitente, as "**Aprovações Societárias Emitente**").

**1.2** A Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida), a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida) e os respectivos Contratos de Garantia, foram formalizados com base nos atos societários da SPE Adquirida, realizada em 28 de janeiro de 2026, cuja ata se encontra devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o nº 00007574793, em 05 de fevereiro de 2026 e da Emitente.

## 2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, foi realizada em observância aos seguintes requisitos:

### 2.1 Registro Automático da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição

**2.1.1** A Emissão foi destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso X da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Valores Mobiliários.

**2.1.2** Nos termos dos artigos 9º, inciso I e §1º, inciso II, e 26, caput e inciso X, da Resolução CVM 160, o registro, os documentos e os termos e condições da Oferta não se sujeitaram à análise prévia da CVM.

**2.1.3** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

### 2.2 Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

**2.2.1** A Oferta foi objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), nos termos do artigo 2º, inciso VI e do artigo 9º do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Código ANBIMA**"),

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

e do artigo 15 e do artigo 16 da parte geral das "Regras e Procedimento de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), em 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

## 2.3 Arquivamento e Divulgação das Aprovações Societárias Emitente

**2.3.1** A ata da Aprovação Societária Emitente foi devidamente arquivada na JUCESP sob o nº 16.593/26-1, em 02 de fevereiro de 2026 e a ata da Aprovação Societária Rerrat Emitente será devidamente arquivada na JUCESP.

**2.3.2** A Emitente se compromete a enviar à Titular das Notas Comerciais Escriturais: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento das atas das Aprovações Societárias Emitente na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da data de assinatura; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das atas das Aprovações Societárias Emitente arquivadas na JUCESP, contendo a chancela digital de arquivamento na JUCESP, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento. A Emitente arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.

**2.3.3** Os atos societários da Emitente que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP.

**2.3.4** As atas das Aprovações Societárias Emitente serão publicadas de forma resumida no jornal "*Diário Comercial de São Paulo*", com divulgação simultânea da íntegra do documento na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**Jornal de Publicação**").

## 2.4 Divulgação deste Termo de Emissão

**2.4.1** Este Termo de Emissão foi disponibilizado no site da Emitente em 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

## 2.5 Registro das Garantias

**2.5.1** Em virtude da **(i)** Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**"); e **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) será registrado pela Emitente, às suas expensas, no competente Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro da circunscrição do Imóvel ("**Cartório de RGI**"), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("**Lei 9.514**").

**2.5.2** A Emitente compromete-se a protocolar os Contratos de Garantia e eventuais aditamentos no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 5

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo obter o registro efetivo dentro do prazo de **(i)** 60 (sessenta) Dias Úteis, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definida) e da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida); e **(ii)** 60 (sessenta) dias corridos, prorrogável por igual período, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RGI, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definida), ficando certo e ajustado entre as Partes que, exceto nas hipóteses em que, comprovadamente, for necessário para fins de cumprimento reiterado de exigências pelo Cartório de RGI, o prazo para o registro/averbação, incluindo eventuais prorrogações, poderá ultrapassar o período de 120 (cento e vinte) dias.

**2.5.3** A Emitente deverá apresentar à Titular das Notas Comerciais Escriturais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD e do Cartório de RGI, conforme aplicável, dos Contratos de Garantia e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de RTD e do Cartório de RGI.

## 2.6 Colocação e Procedimento de Distribuição

**2.6.1** As Notas Comerciais foram objeto de distribuição pública, registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos do disposto na Resolução CVM 160, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em* Série *Única, da 1ª (Primeira) Emissão da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado entre a Emitente e o Coordenador Líder.

**2.6.2** A Emissão e a Oferta não tiveram o seu valor e/ou quantidade de Notas Comerciais aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, opção de lote adicional e/ou de lote suplementar de Notas Comerciais, nos termos dos artigos 50, parágrafo único, e 51, ambos da Resolução CVM 160.

**2.6.3** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 2.7 Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Restrição de Negociação

**2.7.1** As Notas Comerciais Escriturais foram depositadas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), e (ii) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.7.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3.

**2.7.2** Não obstante o descrito acima, as Notas Comerciais, até a Data Alterada Início da Rentabilidade, somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais, a qualquer tempo

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

da data de encerramento da Oferta, observado, ainda, o cumprimento pela Emitente, das obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160.

**2.7.3** Após a Data Alterada Início da Rentabilidade e o aprovado na AGT Deslistagem, as Notas Comerciais não serão registradas para negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, e não serão objeto de negociação, transferência ou qualquer forma de oneração por seus titulares, sendo proibida a sua transferência pela Securitizadora para terceiros ou a sua oneração em benefício de terceiros.

**2.7.1** As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**"), ou em razão de substituição ou destituição da Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Notas Comerciais (conforme abaixo definido).

## 2.8 Dispensa de Prospecto e Lâmina

**2.8.1** As Notas Comerciais foram ofertadas exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e lâmina, bem como de utilização de documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º e do artigo 23, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, sendo certo que após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

# 3 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

**3.1** A Emitente tem por objeto social (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior (*holding*).

# 4 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

**4.1** Os Recursos Líquidos (conforme abaixo definidos) obtidos por meio da presente Oferta são destinados, pela Emitente para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no **Anexo I** ("**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" e "**Destinação de Recursos**" e **"Aquisição Pretendida"**, respectivamente).

**4.1.1** Para fins do disposto neste Termo de Emissão, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas flat, conforme determinadas na Cláusula 12 deste Termo de Emissão ("**Despesas *Flat***") bem como os recursos necessários ao pagamento das remunerações devidas a determinada instituição contratada no âmbito da Oferta para atuar como "Coordenador Líder" da Oferta ("**Coordenador Líder**").

**4.1.2** Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa nesta Cláusula, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**4.2** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos ("**Documentos Comprobatórios**").

**4.3** A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Titular das Notas Comerciais por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Titular das Notas Comerciais.

**4.4** Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais para os fins aqui previstos, com base nos Documentos Comprobatórios nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2 deste Termo de Emissão, exceto se em razão de determinação de autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais for necessária qualquer comprovação adicional.

**4.5** É de responsabilidade da Emitente a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Titular das Notas Comerciais a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas constantes dos Documentos Comprobatórios.

**4.6** Adicionalmente, a Emitente confirma a sua capacidade de destinar todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, até a data de vencimento das Notas Comerciais, para a Aquisição Pretendida.

**4.7 Solicitação de Autoridade**

Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emitente se obriga a enviar à Titular das Notas Comerciais os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos Recursos Líquidos nas finalidades indicadas na forma das Cláusula 4.1 deste Termo de Emissão.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

### 5.1 Número da Emissão

**5.1.1** A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

### 5.2 Valor Total da Emissão

**5.2.1** O valor total da Emissão é de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais).

### 5.3 Número de Séries

**5.3.1** A Emissão será realizada em série única.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

## 5.4 Quantidade

**5.4.1** Foram emitidas 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) notas comerciais ("**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Escriturais**").

## 5.5 Titularidade das Notas Comerciais

**5.5.1** Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador em nome da Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

## 5.6 Público-Alvo da Oferta

**5.6.1** O público-alvo da Oferta foi composto exclusivamente por "**Investidores Profissionais**", assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Público-Alvo**"), sendo certo que Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 5.7 Plano de Distribuição

**5.7.1** O plano de distribuição foi organizado pelo Coordenador Líder e seguirá os procedimentos descritos no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais ("**Plano de Distribuição**").

**5.7.2** Não existiram reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.

**5.7.3** Não foi constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Notas Comerciais. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Notas Comerciais no mercado secundário.

**5.7.4** Não houve preferência ou prioridade para subscrição das Notas Comerciais pelos atuais funcionários, acionistas diretos ou indiretos da Emitente, ou para quaisquer terceiros considerando potenciais relações de natureza comercial ou estratégica em relação à Emitente.

**5.7.5** Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da Oferta, somente teve início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e (ii) divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos dos artigos 59 e 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, bem como seu encaminhamento, pelo Coordenador Líder, à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Notas Comerciais sejam admitidos à negociação ("**Período de Distribuição**"). O Período de Distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 57 e do artigo 13, todos da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**5.7.6** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta ficou a mercado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, sendo que o Coordenador Líder deverá, simultaneamente, dar ampla divulgação à Oferta, utilizando os Meios de Divulgação, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que, a Oferta permaneceu a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, por se tratar de oferta

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 57 da Resolução CVM 160.

**5.7.7** Não foi admitida a distribuição parcial das Notas Comerciais.

**5.7.8** Após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

## 5.8 Valor Nominal Unitário

**5.8.1** O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

## 5.9 Escriturador das Notas Comerciais

**5.9.1** As Notas Comerciais foram emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador das Notas Comerciais**")

**5.9.2** O Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, caso, entre outras hipóteses: **(i)** seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; **(iii)** caso a Emissora ou o Escriturador das Notas Comerciais encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; **(v)** se o Escriturador das Notas Comerciais 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 a Titular das Notas Comerciais; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador das Notas Comerciais ou pela Emissora; e **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador das Notas Comerciais, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma outra instituição para prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.3** As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais.

**5.9.4** Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais.

**5.9.5** Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;

(ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;

(iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e

(iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

**5.9.6** O Escriturador das Notas Comerciais não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

**5.9.7** A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

**5.9.8** A Emitente e a Titular das Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

## 5.10 Data de Emissão

**5.10.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais é o dia 15 de janeiro de 2026 ("**Data de Emissão**").

## 5.11 Data de Início da Rentabilidade

**5.11.1** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais será **(i)** a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ("**Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**"), no período compreendido entre a primeira Data de Integralização (inclusive) até o implemento da Condição Suspensiva (exclusive) e **(ii)** a data correspondente ao implemento da Condição Suspensiva (ou seja, a primeira data de integralização dos CRI), a partir da data do implemento da Condição Suspensiva (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) ("**Data Alterada Início da Rentabilidade**").

## 5.12 Local de Emissão

**5.12.1** Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## 5.13 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

**5.13.1** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

**5.14 Conversibilidade**

**5.14.1** As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195.

**5.15 Prazo e Data de Vencimento**

**5.15.1** Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 13 de abril de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

**5.16 Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

**5.16.1** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, ou para as integralizações realizadas após a Data da Primeira Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, sendo certo que após a realização da AGT Deslistagem, restou aprovado que as Notas Comerciais Escriturais tiveram suas características alteradas para colocação privada.

**5.17 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais**

**5.17.1** O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

**5.18 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**

**5.18.1** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra grupo*" ("**Taxa DI**"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressas na forma de percentual, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de **(i)** 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais (inclusive) até a Data Alterada Início da Rentabilidade (exclusive) ("**Remuneração Original**"); e **(ii)** 0,50% (cinquenta centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data Alterada Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive) ("**Remuneração**" ou "**Remuneração Atualizada**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"**FatorJuros**" = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

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

Fator DI = Produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDI_k]$$

onde:

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

"**k**" = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n

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

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

onde:

"Spread" = **(i)** 0,55 (cinquenta e cinco centésimos), desde a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais (inclusive) até a Data Alterada Início da Rentabilidade (exclusive); e **(ii)** 0,50 (cinquenta centésimos) desde a Data Alterada Início da Rentabilidade (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (exclusive);

DP = número de Dias Úteis entre a Data Original de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais ou a Data Alterada Início da Rentabilidade, conforme o caso, ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão [1 + TDIk] será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão (Fator DI × FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, após o cumprimento da Condição Precedente, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

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

**5.19 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.**

**5.19.1** Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou a Titular das Notas Comerciais deverão convocar uma Assembleia Geral em até 5 (cinco) dias úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pela Titular das Notas Comerciais, de comum acordo com a Emitente sobre a taxa substitutiva DI ou de novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração ("**Taxa Substitutiva DI**").

**5.19.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e a Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

**5.19.3** Caso a assembleia de Titulares das Notas Comerciais seja realizada e não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, a Emitente deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em assembleia, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. A Titular das Notas Comerciais deverá notificar a Emitente acerca da aceleração do pagamento das Notas Comerciais, no prazo de 15 (quinze) dias (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral, ou (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral.

**5.19.4** Caso não seja realizada a referida Assembleia Geral, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais, em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente

## 5.20 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

**5.20.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, conforme datas previstas no **Anexo II** deste instrumento ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**5.21 Amortização do Principal das Notas Comerciais**

**5.21.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado na Data de Vencimento, conforme datas previstas no **Anexo II** deste instrumento ("**Data de Amortização**" e, em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, as "**Datas de Pagamento das Notas Comerciais**" e "**Amortização**", respectivamente).

**5.22 Local e Horário de Pagamento**

**5.22.1** Até a Data Alterada Início da Rentabilidade os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**5.22.2** Após a Data Alterada Início da Rentabilidade os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente via Transferência Eletrônica Disponível (TED), na conta mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sob o nº 12765-5, agência 0001 ("**Conta Centralizadora Operacional 01**").

**5.22.3** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido a Titular das Notas Comerciais Escriturais nos termos deste Termo de Emissão ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos**

**5.23.1** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares das Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

**5.24 Prorrogação dos Prazos**

**5.24.1** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

**5.25 Encargos Moratórios**

**5.25.1** Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais Escriturais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso,

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente.

## 5.26 Decadência dos direitos aos acréscimos

**5.26.1** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.25 acima, o não comparecimento da Titular das Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

## 5.27 Repactuação Programada

**5.27.1** As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.

## 5.28 Publicidade

**5.28.1** Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular das Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 10 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

## 5.29 Liquidez e estabilização

**5.29.1** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

## 5.30 Revolvência dos Créditos Imobiliários

**5.30.1** Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese da Venda do Imóvel, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel (conforme abaixo definida), para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

**5.30.2** Nos termos do artigo 43-B da Resolução CVM 60, a Revolvência, em nenhuma hipótese resultará em: (i) prorrogação do cronograma dos CRI (Datas de Pagamento e/ou da Data de Vencimento); (ii) redução da Remuneração dos CRI; e/ou (iii) alteração da proporção dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão dos CRI, observado o disposto abaixo.

**5.30.3** Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**5.30.4** A Revolvência será realizada, necessariamente, com recursos originados pela Emitente em uma Venda do Imóvel, utilizando-se, para tanto, o montante necessário para a aquisição, desde que não gere o desenquadramento do LTV previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

**5.30.5** Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

**5.30.6** Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis dias do depósito do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel na Conta Centralizadora Operacional 01, os recursos disponíveis da Conta Centralizadora Operacional 01 serão obrigatoriamente utilizados na Amortização Extraordinária e/ou Resgate Obrigatório dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o caso.

**5.30.7** Após a confirmação pela Securitizadora de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade Revolvência, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 6.3.4 abaixo, as Partes formalizarão a emissão dos créditos imobiliários adicionais, a serem subscritos pela Securitizadora, com o subsequente aditamento ao Termo de Securitização, para vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos à Emissão, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da aquisição dos novos créditos imobiliários.

**5.30.8** Após a formalização dos documentos aplicáveis a transferência de novo crédito imobiliário à Securitizadora no âmbito da Revolvência os novos créditos imobiliários serão, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro (conforme definidos no Termo de Securitização).

# 6 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TRIBUTÁRIO

## 6.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

**6.1.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

**6.1.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(ii)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iii)** de prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) ("**Prêmio de Pré-Pagamento**"), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**") conforme o caso,

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

incidente sobre os itens (i) e (ii) ou de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das quotas para terceiros, (isto é, não sendo considerado como venda do Imóvel ou das quotas qualquer operação caracterizada como Incorporação Permitida ou Reorganizações Societárias Permitidas), sendo que este item "iii" deve ser calculado observada a fórmula abaixo:

**Prêmio de Pagamento Antecipado** = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]

onde:

**PU =** Soma dos itens (i) e (ii) acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y =** significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) conforme aplicável.

**6.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular das Notas Comerciais Escriturais, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 6.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

**6.1.4** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate e será feita por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.1.5** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**6.1.6** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

## 6.2 Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais

**6.2.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**").

**6.2.2** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i) (a)** da Remuneração Original, calculada *pro rata temporis*

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

desde a primeira data de integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso até a Data Alterada Início da Rentabilidade; ou **(b)** da Remuneração Alterada, calculada *pro rata temporis* desde a Data Alterada Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exceto no enquadramento LTV); e **(iii)** demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais ("**Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**").

**6.2.3** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma amortização extraordinária, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pré-Pagamento pela Emitente.

**6.2.4** O pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais deverá ser será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.2.5** Ocorrendo a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

### 6.3 Resgate ou Amortização Antecipado Obrigatório

**6.3.1** Observado os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e deste instrumento, a Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Emitente, da SPE Adquirida ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**"), observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, destas Notas Comerciais, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); **(ii)** a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, ou alternativamente; **(iii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Emitente e aprovado pela Titular das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

**6.3.2** No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescida do Prêmio de Pré-Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 6.1.2, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

**6.3.3** Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra, de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, sendo certo que, em ambos os casos, considera-se o acréscimo do prêmio no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, do valor das respectivas Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

**6.3.4** Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 6.3.3 acima, a Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições das Alienações Permitidas, incluindo **(i)** o valor das Alienações Permitidas; **(ii)** se a venda de que trata esta Cláusula 6.3 será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas da SPE Adquirida ou das Ações da Emitente ou ainda, das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) diretos ou indiretos; e **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pelas Alienações Permitidas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

**6.3.5** Caso o valor das Alienações Permitidas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Emitente ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

**6.3.6** Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, na hipótese de uma Alienação Permitida, a Emitente, a seu critério e expensas, poderá solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados, o qual deverá ser considerado pela Securitizadora para os fins previstos no 6.3.1. acima.

**6.3.7** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes das Alienações Permitidas

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Emitente na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**6.3.8** O pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais das Notas Comerciais deverá ser será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Operacional 1.

**6.3.9** Ocorrendo a Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais pela Emitente, a Titular das Notas Comerciais deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

**6.4** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

**6.4.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento das Notas Comerciais, incidente sobre os itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 deste Termo de Emissão, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio de Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

Onde:

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel representa em relação às Notas Comerciais, conforme o caso acrescido da soma dos itens (i) e (ii) das Cláusulas 6.1.2 e 6.2.2 acima;

**DU =** significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo "DU" um número inteiro;

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso;

**6.4.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

**6.4.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**6.4.4** A Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e/ou o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**6.4.5** As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de um Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.4.6** A realização da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

## 6.5 Oferta de Resgate Antecipado Total

**6.5.1** A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, apresentar à Titular das Notas Comerciais Escriturais, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.2** O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i) (a)** Remuneração Original, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a Data Alterada Início da Rentabilidade; ou **(b)** da Remuneração Alterada, calculada *pro rata temporis* desde a Data Alterada Início da Rentabilidade até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme o caso; **(ii)** prêmio de resgate a ser oferecido pela Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo; e **(iii)** de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

**6.5.3** A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da Notas Comerciais, incluindo **(i)** o Valor da Oferta de Resgate; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor da Oferta de Resgate será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor da Oferta de Resgate, se houver, que não poderá ser negativo; e **(iv)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

**6.5.4** A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais Escriturais terão 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado.

**6.5.5** A Emitente deverá depositar na Conta da Titular das Notas Comerciais, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**6.5.6** Caso a Titular das Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

**6.5.7** As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

**6.5.8** A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima.

**6.5.9** A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

# 7 GARANTIAS

## 7.1 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**7.1.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação ("**Obrigações Garantidas**"), a Emitente fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, ("**Lei 4.728**") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito no item "i" abaixo indicado, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Adquirida, a Emitente e a Titular das Notas Comerciais ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e **Contrato de Cessão Fiduciária**", respectivamente):

(i) a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

relativos à cessão fiduciária de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam ("**Direitos Creditórios**").

**7.1.2** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**7.1.3** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

## 7.2 Alienação Fiduciária de Quotas

**7.2.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará em alienação fiduciária as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida), nos termos da Lei 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, descrito nos itens "i" a "iii" abaixo indicado, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Titular das Notas Comerciais Escriturais e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Quotas**" e **Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente):

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**");

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Emitente, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Emitente ("**Quotas Adicionais**"); e

(iii) todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Emitente em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**7.2.2** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado no Cartório de RTD dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.3** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**7.2.4** Sendo realizada a Incorporação Permitida (conforme abaixo definida) e observado o item 8.1.4. abaixo, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

## 7.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**7.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 bem como das demais disposições legais aplicáveis, e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Titular das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "**Garantias**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "**Contratos de Garantia**", respectivamente).

**7.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue à Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e **(iv)** ter como data base referência 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), bem como ter como data base o mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**7.3.3** Para fins deste dispositivo, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE, **(c)** Jones Lang e **(d)** Cushman & Wakefield.

**7.3.4** Para os fins do disposto na Cláusula 7.3.2, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e, consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**7.3.5** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 100% (cem por cento), a Emitente deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, sem a incidência de prêmios, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Titular das Notas Comerciais, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação da Titular das Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**7.3.6** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de RGI.

**7.3.7** Adicionalmente, fica a Emitente desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, a Titular das Notas Comerciais compromete-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**7.4** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**7.5 Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança**

**7.5.1** *Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança*. Observado o disposto na Cláusula 7.5.3 abaixo, a Emitente se compromete, **(i)** a contratar, em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança ou seguro fiança ("**Carta Fiança**" e "**Seguro Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) ("**Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança**"), observado o disposto no item 7.5.4. abaixo, a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão; ou **(ii)** a constituir em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo à próxima parcela da Remuneração das Notas Comerciais ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), em favor da Titular das Notas Comerciais, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01.

**7.5.2** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, à próxima PMT ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser verificado pela Securitizadora semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que **(i)** caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Emitente deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e **(ii)** caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

**7.5.3** A Carta Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituídos, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Emitente deverá apresentar nova Carta Fiança ou Seguro Fiança,

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

conforme o caso, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**7.5.4** Caso seja constituída Carta de Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, o Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a partir da data de integralização dos CRI.

**7.5.5** Não obstante o acima exposto, caso a Emitente, a qualquer momento, opte por realizar a constituição do Fundo de Reserva, esta obriga-se a, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do Prazo de Vigência, a realizar referida constituição por meio de transferência de recursos para a Conta Centralizadora Operacional 01, bem como a observar todos os termos e condições previstos neste Termo de Emissão e nesta cláusula.

## 8 COMPROMISSO DE SUPORTE DE CAPITAL

**8.1.1** De forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% (trinta por cento) do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, será constituída *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.327/0001-68), **BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), **BSREP IV-D BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26) (em conjunto "**Patrocinadores**"), por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Emitente, direta ou indiretamente, a qual deverá contar, ainda, com *Legal Opinion* de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI ("**ECL**").

**8.1.2** A Emitente obriga-se a celebrar e fazer com que o ECL seja celebrado pelos Patrocinadores.

**8.1.3** Respeitados os prazos de cura aplicáveis e caso a Emitente não se prontifique à regularizar o inadimplemento pecuniário em tais prazos, uma vez inadimplida a obrigação pecuniária relativa ao pagamento integral de juros e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, os Patrocinadores serão demandados à realização do respectivo aporte, em até 7 (sete) Dias Úteis após recebimento de notificação por escrito da Titular a das Notas Comerciais aos Patrocinadores. O pagamento pela Emitente dos valores devidos conforme previstos nesta Cláusula advindos do aporte deverá ser realizado diretamente à Titular das Notas Comerciais Escriturais fora do âmbito da B3. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de qualquer obrigação da Emitente prevista neste Termo será considerado inadimplemento de qualquer Patrocinador.

**8.1.4** As Partes desde já reconhecem que o ECL será por prazo determinado, tendo como data de vencimento, e consequente término de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade dos Patrocinadores no âmbito deste Termo, (i) a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) decorridos 15 (quinze) dias

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

sem que a Titular das Notas Comerciais tenham realizado a notificação aos Patrocinadores prevista na cláusula 8.9.3. acima; dos dois o que ocorrer primeiro.

## 9 VENCIMENTO ANTECIPADO

**9.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 9.1.1 abaixo e 9.1.2 abaixo, a Titular das Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Vencimento Antecipado**").

**9.1.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento antecipado não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

(i) Inadimplemento comprovado, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão ou dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Emitente em qualquer declaração prestada pela Emitente (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente, relativas a este Termo de Emissão, aos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação , suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Emitente esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Emitente, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Emitente, de referido evento;

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Emitente não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando a Titular das Notas Comerciais como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Titular das Notas Comerciais dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(ix) caso a Emitente venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Emitente, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais),

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

atualizado pela variação positiva do IPCA (conforme abaixo definido), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Titular das Notas Comerciais: **(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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionada a este instrumento, e por cujo pagamento a Emitente seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido descumprimento; ou

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Emitente em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitente relativo ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**9.1.2** Constitui evento de inadimplemento que pode acarretar o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 8.1 acima:

(i) descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou **(b)** aprovação em assembleia geral de cotistas da Emitente da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente, exceto na hipótese da Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Titular das Notas Comerciais, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida (conforme abaixo definida);

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos Documentos da Operação com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value*, definido como: (i) o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV, dividido (ii) pelo valor de

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL ("**LTV**"), seja superior a 100% (cem por cento), observado o quanto disposto na Cláusula 7.3.4 e não seja realizado, pela Emitente, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(viii) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Emitente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Emitente, sem a prévia e expressa autorização da Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 9.1.5 deste Termo de Emissão, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida (conforme abaixo definida);

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Emitente não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do decurso do referido prazo, observado que a Emitente deverá comunicar à Titular das Notas Comerciais, em até 1 (um) Dia Útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio de Pré-Pagamento;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais;

(xii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou os Contratos de Garantia seja declarado inválido, nulo ou inexequível (de forma definitiva), por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que não afetem substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 4 deste Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente.

**9.1.3** A Emitente, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Emitente e/ou realizar a transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

**9.1.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM (conforme abaixo definida), observado o item 7.2.4. acima.

**9.1.5** Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield Asset Management Inc. ("**BAM**"); **(ii)** para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou **(iii)** para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos "ii" e "iii", a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos Documentos da Operação. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Emitente ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

**9.1.6** Enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer à Titular da Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados acima; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

**9.1.7** Todos os valores previstos na Cláusula 9.1 acima serão atualizados pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE ("**IPCA**"), desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais.

**9.1.8** Caso tomem conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emitente deverá enviar aviso ou notificação à Titular da Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**9.2** Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados na Cláusula 9.1.1 acima (observados eventuais prazos de cura), a Titular das Notas Comerciais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado os quóruns estabelecidos na Cláusula 12.8. deste Termo de Emissão.

**9.2.1** As deliberações em Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento, serão tomadas pela Titular das Notas Comerciais conforme disposto na Cláusula 12.9 deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

**9.2.2** Na hipótese de não instalação ou na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Titular das Notas Comerciais, não deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, o que ocorrer por último até a próxima Data de Pagamento; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pela Titular das Notas Comerciais à Emitente por meio de carta protocolada no endereço constante da Cláusula 12.1 deste Termo de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Não obstante, independentemente de qualquer pagamento, a B3 deverá ser comunicada imediatamente após o vencimento antecipado. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Titular das Notas Comerciais deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emitente obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

## 10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

**10.1** A Emitente adicionalmente obriga-se a:

(i) arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI, diretamente ou por meio de recomposição de Fundo de Despesas, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI e da CCI na B3; **(b)** ao registro e a publicação das Aprovações Societárias Emitente; e **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;

(ii) as informações que venham a ser solicitados pela Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhadas pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo;

(iii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da Lei;

(iv) comunicar prontamente à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, qualquer alteração relevante nas Garantias, no Imóvel Alvo, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas afiliadas, assim entendidas como aquelas entidades controladas, direta ou indiretamente, pela Emitente ("**Afiliadas**");

(v) não realizar operações fora de seu objeto social ou em desacordo com seus atos societários, observadas as disposições de seus atos societários, legais e regulamentares em vigor;

(vi) obter todas as aprovações societárias, contratuais, governamentais e/ou regulamentares necessárias para que a Emissão seja realizada e liquidada em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vii) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, à Titular das Notas Comerciais Escriturais sobre a interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;

(viii) não praticar quaisquer atos em desacordo com este Termo de Emissão, conforme os termos e condições previstos nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(ix) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos **(a)** decorrentes da colocação privadas das Notas Comerciais; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tal como a Aprovação Societária Emitente; **(c)** de contratação dos prestados de serviços; e **(d)** do registro dos Contratos de Garantia no Cartório de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável;

(x) formalizar os Contratos de Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, bem como proceder com todas as formalidades de registro perante o Cartório de RTD e o Cartório de RGI, conforme aplicável, observado os prazos e procedimentos previstos nos respectivos Contratos de Garantia;

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(xi) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(xii) contratar e manter contratados os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Notas Comerciais;

(xiii) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram a legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emitente atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

(xiv) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente, cumpram as Leis Anticorrupção, devendo inclusive: **(a)** manter políticas e procedimentos internos que asseguram cumprimento de tais normas; **(b)** disponibilizar materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Emissão; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou de suas controladas; **(d)** envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e em benefício da Emitente se comprometam a observar o aqui disposto; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste Termo de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos na Lei Anticorrupção;

(xv) comparecer, obrigatoriamente, nas Assembleias Gerais, por meio de seus representantes legais: **(a)** nos casos em que as Assembleias Gerais venham a ser convocadas pela Emitente; e **(b)** nas hipóteses em que a presença da Emitente venha a ser solicitada;

(xvi) comunicar, por meio eletrônico, à Titular das Notas Comerciais em até 7 (sete) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

saúde e segurança ocupacional, incluindo trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e prostituição;

(xvii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais e os CRI que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação; e

(xviii) não realizar nenhum ato em desacordo com o presente Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente (a) comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no presente Termo de Emissão; ou **(b)** desenquadrar a Oferta das regras da Resolução CMN 5.118.

## 11 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE

**11.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente declara e garante, nesta data, que:

(i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto, observados os termos previstos neste Termo de Emissão;

(ii) a Emitente é sociedade empresária por ações, devidamente organizada e constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações validamente existente e possui plenos poderes para conduzir seu negócio e a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantias, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão, não infringem seus documentos societários, e nem qualquer obrigação anteriormente assumida, disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, exceto por aqueles já existentes na presente data e por aqueles decorrentes das Garantias; **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(d)** descumprimento de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(iv) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(v) não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outro modo tem conhecimento de que é parte de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental ajuizados ou instaurados contra a Emitente que, no seu entendimento, possa resultar em qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão ou das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão, exceto: **(a)** pelo arquivamento e publicação da Aprovação Societária Emitente na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantias no Cartórios de RTD e no Cartório de RGI, conforme aplicável; e **(c)** pela divulgação deste Termo de Emissão;

(vii) os seus representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor de acordo com os atos societários da Emitente, conforme aplicável;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, a qual foi acordada por livre vontade da Emitente, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação;

(x) cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, administradores, funcionários ou eventuais subcontratados, as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pelo Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenado, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: **(a)** crimes contra o meio ambiente; **(b)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; e **(c)** descumprimento às Leis Anticorrupção;

(xiii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado;

(xiv) inexiste, na data de assinatura deste Termo de Emissão, descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado; e

(xv) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

**11.2** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente obriga-se a notificar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ocorrência, a Titular das Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

## 12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

**12.1** Por força da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e tendo em vista que a totalidade das Notas Comerciais foram endossadas à Titular das Notas Comerciais, qualquer deliberação referente às Notas Comerciais será deliberada no âmbito da Assembleia Especial nos termos do Termo de Securitização, não obstante o disposto abaixo.

**12.2** Os Titulares das Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares das Notas Comerciais, de acordo com o disposto na Cláusula 9.2 e seguintes deste Termo de Emissão, no artigo 47, parágrafo terceiro da Lei 14.195 e do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 81**"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais ("**Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

**12.3** Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral.

**12.4** As Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais em Circulação, ou pela CVM. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2 deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão.

**12.5** A convocação da Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos das Cláusulas 5.28 e 12.4 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.6** As Assembleias Gerais de Notas Comerciais deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias contados da data da primeira publicação da convocação. Qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data da publicação do novo edital de convocação.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

**12.7** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) das Notas Comerciais em Circulação (conforme abaixo definido) e, em segunda convocação, com qualquer número.

**12.8** A presidência das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais caberá a um dos Titulares das Notas Comerciais.

**12.9** Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não, cujas deliberações (incluindo casos de renúncia ou perdão temporário), serão tomadas por Titulares das Notas Comerciais que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Notas Comerciais em Circulação em primeira convocação ou 50% (cinquenta inteiros por cento) mais um das Notas Comerciais em Circulação em segunda convocação, salvo se disposto de maneira diversa neste Termo de Emissão, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares das Notas Comerciais ou não.

**12.10** As deliberações tomadas pelos Titulares das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

**12.11** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

**12.12** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas "**Notas Comerciais em Circulação**" todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

## 13 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

**13.1 Fundo de Despesas**.

**13.1.1** Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na Conta Centralizadora Operacional 01, o montante de (i) R$ R$ 168.804,72 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e quatro reais e setenta e dois centavos)para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas *flat*; e (ii) R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Securitização.

**13.1.2** A Emitente autoriza a Securitizadora a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos prestadores de serviços dos CRI e para o pagamento das taxas de administração dos patrimônios separados devidas à Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

**13.1.3** Caso a Securitizadora verifique que os recursos depositados no Fundo de Despesa atingiram valor inferior ao montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Emitente deverá recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora Operacional 01 dos valores necessários à recomposição ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

**13.1.4** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento e no Termo de Securitização, tais Despesas 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 pela Emitente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, observado o disposto no Termo de Securitização.

**13.2** As despesas abaixo listadas e indicadas no **Anexo III,** bem como aquelas atinentes à Emissão, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"), conforme descritas nesta cláusula:

(i) emolumentos e taxas devidas relativas às Notas Comerciais;

(ii) remuneração da instituição intermediária da oferta das Notas Comerciais, em valor e prazo definidos em instrumento particular firmado entre a instituição intermediária e a Emitente ou entidade de seu grupo econômico;

(iii) despesas relativas às Notas Comerciais;

(iv) todas as despesas incorridas e comprovadas pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização de seus créditos, desde que tais despesas sejam razoáveis, justificáveis e em linha com a prática de mercado para contratação de prestadores de serviços de primeira linha, inclusive e não exclusivamente as despesas com a convocação de assembleia de investidores, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora nesse sentido;

(v) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(vi) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

**13.3** As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 13.1 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes sobre a tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, tais como: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros que venham a incidir sobre as referidas remunerações, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

## 14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### 14.1 Comunicações

**14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(i) Para a Emitente:

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

(ii) Para a Securitizadora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutenção.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

(iii) Para o Titular Originário:

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º (parte) e 5º (parte) andares, CEP 04.538-132

At.: Pedro Nogueira Costa e IBBA - MIB OPERACOES
Tel.: +55 11 98808-9163

E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.com

**14.1.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. Os Titulares das Notas Comerciais obrigam-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente.

**14.1.3** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através de plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

(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

**14.2** **Execução Específica.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

**14.3** **Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

**14.4** **Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.

**14.5** **Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

**14.6** **Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.

**14.6.1** Em nenhuma circunstância, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.

**14.7** **Alterações**. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.10 abaixo.

**14.8** **Lei Aplicável.** Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**14.9** **Acordo Integral.** O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

**14.10** **Assinatura Eletrônica.** As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do §1º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

**14.10.1** Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

**14.10.2** As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

**14.11** **Foro**. As partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

***

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

# ANEXO I

## RELAÇÃO DE IMÓVEIS

**EDIFÍCIO AQWA CORPORATE**, OBJETO DA FRAÇÃO IDEAL DE 78% (SETENTA E OITO POR CENTO) DAS MATRÍCULAS SOB O Nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 E 105.532, TODAS DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ, SITUADOS NA AVENIDA OSCAR NIEMEYER, Nº 2000, SANTO CRISTO, 20220-297, RIO DE JANEIRO/RJ.

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

# ANEXO II

## CURVA DE PAGAMENTOS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

| Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais | | | |
|---|---|---|---|
| **#** | **Datas** | **Pagamento de Juros** | **%tai** |
| 1 | 13/10/2026 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 13/04/2027 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 13/10/2027 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 12/04/2028 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 11/10/2028 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 12/04/2029 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 10/10/2029 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 11/04/2030 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 11/10/2030 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 10/04/2031 | SIM | 100,0000% |

Docusign Envelope ID: BF6D036E-F0DA-491A-89A0-B8695EB138A7

# ANEXO III

## TABELA DE DESPESAS

| Custos Flat | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor Bruto | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Emissão | Flat | R$ 20.000,00 | 11,15% | R$ 22.509,85 | Opea |
| Taxa de Administração - Primeira Parcela | Flat | R$ 2.500,00 | 11,15% | R$ 2.813,73 | Opea |
| Agente Fiduciário | Flat | R$ 14.000,00 | 14,25% | R$ 16.326,53 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Flat | R$ 8.000,00 | 14,25% | R$ 9.329,45 | Vórtx |
| Registro CCI | Flat | R$ 5.000,00 | 14,25% | R$ 5.830,90 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Flat | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 86.350,13 | 0,00% | R$ 86.350,13 | B3 |
| B3: Registro do Lastro | Flat | R$ 3.977,15 | 0,00% | R$ 3.977,15 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 1.044,60 | 0,00% | R$ 1.044,60 | B3 |
| Taxa de Registro - Oferta Pública | Flat | R$ 10.695,30 | 0,00% | R$ 10.695,30 | Anbima |
| Taxa de Registro - Base de Dados CRI | Flat | R$ 2.830,00 | 0,00% | R$ 2.830,00 | Anbima |
| Taxa de Fiscalização* | Flat | R$ 119.400,00 | 0,00% | R$ 119.400,00 | CVM |
| Total subtraído CVM | | **R$ 160.497,18** | | **R$ 168.804,72** | |

| Custos Recorrentes - Anualizados | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Administração | Anual | R$ 30.000,00 | 11,15% | R$ 33.764,77 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 14.000,00 | 9,65% | R$ 15.495,30 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 9,65% | R$ 8.854,45 | Vórtx |
| Destinação dos Recursos | Anual | R$ 2.400,00 | 9,65% | R$ 2.656,34 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Anual | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Anual | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| Custódia do Lastro (NC e CCI) | Anual | R$ 51.091,32 | 0,00% | R$ 51.091,32 | B3 |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| Total Anualizado | | **R$ 117.331,32** | | **R$ 124.699,26** | |



Brookfield

## ANEXO V

CONTRATO DE ENDOSSO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

**CONTRATO DE PROMESSA DE ENDOSSO DE NOTAS COMERCIAIS**

Por este instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes ("**Parte**" e, coletivamente, "**Partes**"):

**(1)** **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo – SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 60.701.190/0001-04, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinado e identificados ("**Endossante**"); e

**(2)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Endossatário**").

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) Em 14 de janeiro de 2026, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de Notas Comerciais (conforme definido abaixo) e a **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.990.985/0001-67 ("**Emitente**") celebraram o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A*", posteriormente aditado ("**Termo de Emissão**") que regula a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, da Emitente ("**Notas Comerciais**");

(B) As Notas Comerciais foram integralmente subscritas e integralizadas pelo Endossante por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), sendo o atual credor de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da emissão das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**");

(C) o Endossatário tem interesse em adquirir as Notas Comerciais emitidas pela Emitente em favor do Endossante, o qual, por sua vez, tem interesse em transferir ao Endossatário as Notas Comerciais por meio de endosso eletrônico em preto, na modalidade sem coobrigação e sem direito de regresso, de modo que o Endossante não será responsável solidário e/ou garantidor do pagamento pela Emitente das Notas Comerciais endossadas ao Endossatário, sendo as Notas Comerciais transferidas ao Endossatário juntamente com todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e eventuais garantias assegurados ao Endossante ("**Endosso**");

(D) pelo Endosso o Endossatário pagará ao Endossante o Preço de Aquisição (conforme definido abaixo);

(E) a Endossatária vinculará os Créditos Imobiliários aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Endossatária ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Endossatária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor; e

(F) as Partes desejam estabelecer os termos e condições que governarão as regras e procedimentos para o Endosso.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais e Outras Avenças*” (“**Contrato**”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

## 1 OBJETO

**1.1** O Endossante obriga-se a endossar ao Endossatário as Notas Comerciais emitidas pela Emitente em favor do Endossante por meio de endosso em preto realizado eletronicamente, sem coobrigação do Endossante e sem direito de regresso, de modo que o Endossante não será responsável solidário e/ou garantidor do pagamento pela Emitente das Notas Comerciais endossadas ao Endossatário, nos termos da Cláusula 2 abaixo.

**1.2** O Endossante será responsável (i) pela existência, liquidez, certeza, legitimidade, exigibilidade e correta formalização das Notas Comerciais pelo Endossatário no âmbito do presente Contrato, (ii) pela existência das Garantias sobre as Notas Comerciais, conforme no Termo de Emissão, e (iii) pelo pleno e integral atendimento dos requisitos estabelecidos neste Contrato.

## 2 FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA E DO ENDOSSO

**2.1** As Notas Comerciais serão adquiridas pelo Endossatário e a ele transferidas mediante a celebração deste Contrato.

**2.2** Ao formalizar a transferência das Notas Comerciais por meio deste Contrato, o Endossante transfere, por meio de endosso eletrônico em preto, a titularidade de cada Nota Comercial ao Endossatário, incluindo todos os seus direitos e obrigações, sem coobrigação e sem direito de regresso, de modo que o Endossante não será responsável solidário e/ou garantidor do pagamento pela Emitente das Notas Comerciais endossadas ao Endossatário. A partir da data de assinatura deste Contrato, o Endossatário assumirá a qualidade de único credor das Notas Comerciais, para todos os efeitos legais. O endosso das Notas Comerciais feito nos termos da legislação brasileira e conforme este Contrato, inclui a transferência de: (i) todos os direitos acessórios, tais como juros remuneratórios, juros e encargos moratórios e correção monetária; (ii) todas as pretensões, ações e prerrogativas relativas às Notas Comerciais; (iii) todas as Garantias (conforme definidas no Termo de Emissão); e (iv) todos os deveres e obrigações do Emitente.

## 3 PREÇO DE AQUISIÇÃO E PAGAMENTO

**3.1** O valor a ser pago pelo Endossatário ao Endossante pelo endosso das Notas Comerciais será definido conforme o resultado do Procedimento de Alocação *(*conforme definição no Termo de Securitização*)*, sendo equivalente a R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais, e trinta centavos), o qual corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**"), a ser acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br) acrescido de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive) (“**Preço de Aquisição**”).

**3.2** Este Contrato será objeto de aditamento para refletir o valor final do Preço de Aquisição, o qual será definido na Data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de qualquer aprovação societária

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

do Endossante ou do Endossatário, ou deliberação dos titulares dos CRI.

**3.3** O Endossatário realizará o pagamento do Preço de Aquisição ao Endossante, mediante depósito, via Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, para conta corrente oportunamente indicada pelo Endossante, com a efetivação da transferência da titularidade das Notas Comerciais ao Endossatário, nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos CRI, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos nas Contas Centralizadoras (conforme definido no Termo de Securitização) até às 16:00 horas do dia em questão; ou (ii) no Dia Útil imediatamente seguinte, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos CRI sejam recebidos nas Contas Centralizadoras após as 16:00 horas de determinado dia.

**3.4** O pagamento do Preço de Aquisição referente ao endosso das Notas Comerciais na forma descrita acima conferirá ao Endossatário a mais ampla, rasa, geral, irrestrita e irrevogável quitação, de forma automática das obrigações do Endossatário em decorrência da integralização e endosso das Notas Comerciais, não tendo o Endossante nada mais a reclamar do Endossatário, no presente e/ou no futuro, seja a que título for, com relação a respectiva transferência das Notas Comerciais, servindo o comprovante de transferência bancária do Preço de Aquisição como recibo para todos os fins de direito.

## 4 CONDIÇÃO SUSPENSIVA

**4.1** A eficácia do Endosso está sujeita à implementação de condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**"), estando a sua plena eficácia condicionada à integralização dos CRI ("**Condição Suspensiva**"). Mediante a primeira data de integralização dos CRI, estará implementada a Condição Suspensiva e o presente Contrato de Endosso passará a ter sua eficácia plena automaticamente.

## 5 DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS PARTES

**5.1** O Endossante, devidamente autorizado na forma de seus atos constitutivos, declara e assegura ao Endossatário, na data de assinatura deste Contrato, que:

(i) é sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) a celebração deste Contrato, a assunção e o cumprimento das obrigações deles decorrentes não dependem de quaisquer autorizações (a) de qualquer autoridade ou entidade regulatória ou (b) dos seus órgãos deliberativos (assembleia geral, conselho de administração e diretoria) que já não tenham sido previamente obtidas, assim como de qualquer deliberação prévia de seus acionistas exigível por força de acordos eventualmente arquivados em sua sede, com exceção daquelas já obtidas nesta data;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes para assumir as obrigações neles estabelecidas;

(iv) o presente Contrato constitui obrigação lícita, válida e exequível em conformidade com seus termos, observadas as leis de falência, recuperação judicial e extrajudicial, insolvência e leis similares aplicáveis que afetem direitos de credores de modo geral;

(v) o Endosso resulta na transferência da titularidade das Notas Comerciais ao Endossatário, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, sem coobrigação pelo Endossante;

(vi) ao adquirir as Notas Comerciais, será assegurado ao Endossatário todos os direitos em relação às Notas Comerciais, inclusive: (a) todos os direitos acessórios, tais como juros remuneratórios, juros e encargos moratórios, correção monetária; (b) todas as pretensões, ações e

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

prerrogativas relativas às Notas Comerciais; (c) toda e qualquer garantia, real ou pessoal, que seja acessória e que garanta as Notas Comerciais, total ou parcialmente, e/ou eventuais garantias operacionais (e.g. trava de domicílio bancário) previstas nas respectivas Notas Comerciais; e (d) todos os deveres e obrigações assumidos pela Emitente; e

(vii) nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 01 de fevereiro de 2024, o Endosso não é (a) oriundo de operações entre partes relacionadas, e (b) decorrente de operações financeiras cujos recursos sejam utilizados para reembolso de despesas.

**5.2** O Endossatário declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iii) este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(iv) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Endossatária.

## 6 COMUNICAÇÕES

**6.1** Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para o Endossante:
**ITAÚ UNIBANCO S.A**.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100
São Paulo, SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: +55 11 98808-9163
e-mail: pedro.costa@itaubba.com; ibba-miboperacoes@itaubba.com

(ii) para o Endossatário

**OPEA SECURITIZADORA S.A**
Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena
São Paulo, Estado de São Paulo - CEP 05433-001
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
e-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

**6.2** Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail com confirmação de recebimento, ou outro meio de transmissão eletrônica.

**6.3** Para os fins desta Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail com confirmação de recebimento ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

## 7 DISPOSIÇÕES FINAIS

**7.1** Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

**7.2** As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.

**7.3** A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, novação, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

**7.4** Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes desde já reconhece tratar-se de quantia líquida, certa e exigível, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

**7.5** As Partes reconhecem, desde já, que suas obrigações assumidas nos termos deste Contrato estão sujeitas à execução específica nos termos do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil e conforme a Cláusula 7.4acima.

**7.6** Se qualquer termo, disposição ou avença constante do presente Contrato for considerado inexequível, inválido ou ilegal por qualquer razão, os demais termos, disposições e avenças continuarão em pleno efeito e vigência, tal como se este Contrato tivesse sido firmado com a eliminação do segmento inexequível, inválido ou ilegal, sendo que tal inexequibilidade, invalidade ou ilegalidade não afetará de outra forma a exequibilidade, validade ou legalidade dos termos, disposições e avenças remanescentes, desde que o presente Contrato, assim modificado, continue a expressar, sem alterações relevantes, as intenções originais das partes com relação ao objeto do mesmo e desde que a eliminação do segmento mencionado deste Contrato não prejudique, de forma essencial, os respectivos benefícios e expectativas das partes.

**7.7** O presente Contrato rege-se de acordo com as leis brasileiras, sendo que todas as obrigações assumidas no presente serão sujeitas às normas legais e regulamentares vigentes na República Federativa do Brasil.

**7.8** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das partes e em perfeita relação de equidade.

**7.9** As Partes não poderão ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstos neste Contrato sem a autorização da outra Parte.

**7.10** As Partes convencionam que este Contrato poderá ser emitido de forma eletrônica e assinado eletronicamente pelas partes signatárias, desde que o seja feito por meio de processo de certificação no padrão da ICP-Brasil, o qual é reconhecido pelas Partes como válido, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, ou norma que venha a substituí-la.

## 8 FORO

**8.1** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Docusign Envelope ID: E0B95B9D-7E89-431A-A32B-4F283C2EFCFB

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato em via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

12 de março de 2026

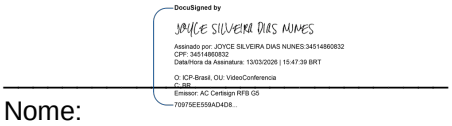
*(restante da página deixado intencionalmente em branco)*

*Página de assinaturas do Contrato de Promessa de Endosso de Notas Comerciais e Outras Avenças celebrado em 12 de março de 2026.*

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**




Nome:
Cargo:

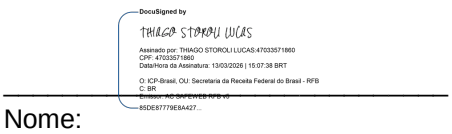



Nome:
Cargo:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**




Nome:
Cargo:




Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)









Brookfield

**ANEXO VI**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA CORPORATIVO, CONCENTRADO E LOGÍSTICO**

*para Emissão de*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**
**DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**
*Companhia Securitizadora S1 – CVM nº 477*
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
*como Agente Fiduciário*

Datado de 12 de março de 2026.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**(1)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"); e

**(2)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo) ("**Agente Fiduciário**").

(a Securitizadora e o Agente Fiduciário quando mencionadas, em conjunto, designados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como, "**Parte**").

As Partes vêm, na melhor forma de direito, celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI (conforme definidos abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## 1 DEFINIÇÕES

Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

| | |
|---|---|
| "**Afiliadas**" | Qualquer dos controladores, controladas e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações, de qualquer das Partes, em conjunto. |
| "**Alienação Fiduciária de Imóvel**" | A alienação fiduciária do Imóvel Alvo (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido). |
| **"Alienação Fiduciária de Quotas"** | A alienação fiduciária de quotas da SPE Adquirida (conforme abaixo definida) (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida (conforma abaixo definida)) (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido). |
| "**Agente Fiduciário**" | A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substitui-la nos termos da Cláusula 15.10 deste Termo de Securitização, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos Titulares de CRI. |
| "**Agente de Liquidação**" | significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001- 05, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI |
| "**Amortização Extraordinária** | Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| **dos CRI**” | de Securitização. |
| “**ANBIMA**” | A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “**Anexos**” | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito. |
| “**Anúncio de Início**” | Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160. |
| “**Anúncio de Encerramento**” | Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 56 da Resolução CVM 160. |
| “**Assembleia Especial**” ou “**Assembleia Especial de Titulares de CRI**” | Significa a assembleia especial de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 11 deste Termo de Securitização. |
| “**Avaliador Autorizado**” | Significa **(i) COLLIERS**; **(ii) CBRE**; **(iii) JONES LANG**; e **(iv) CUSHMAN & WAKEFIELD**. |
| “**Aviso ao Mercado**” | Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160. |
| “**Aviso de Recebimento**” | O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula. |
| “**BAM**” | A *Brookfield Asset Management Inc.* |
| “**B3**” | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM. |
| "**Brasil**" ou "**País**" | A República Federativa do Brasil. |
| "**Carta Fiança**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização. |
| **"CCI"** ou **"CCI Notas Comerciais Lastro"** | A cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais (conforme abaixo definida), a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão da CCI. |
| "**Cessão Fiduciária"** ou "**Cessão Fiduciária de Recebíveis**"" | A cessão fiduciária a ser outorgada pela SPE Adquirida, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas. |
| "**CMN**" | O Conselho Monetário Nacional. |
| "**CNPJ**" | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| "**Código ANBIMA**" | O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", conforme em vigor. |
| "**Código Civil**" | A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "**COFINS**" | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| **"Condições Precedentes dos CRI"** | Significa as seguintes condições precedentes:<br>(i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação; |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | (ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação, em padrão de mercado, atestando, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e<br><br>(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora Créditos Cedidos, contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. |
| "**Conta Arrecadadora**" | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98615-7, agência 0910, na qual serão depositados os recursos da Cessão Fiduciária. |
| "**Conta Centralizadora Operacional 01**" | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sob o nº 12765-5, agência 0001, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários. |
| "**Conta Centralizadora Operacional 02**" | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 98616-5, agência 0910. |
| "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" | Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | celebrado em 29 de janeiro de 2026, conforme aditado em 12 de fevereiro de 2026, entre a Devedora e outras partes. |
| "**Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas"** | Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças",* celebrado em 29 de janeiro de 2026, entre a Devedora, a SPE Adquirida e outras partes, conforme aditado. |
| "**Contrato de Cessão Fiduciária**" | Significa o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 29 de janeiro de 2026,, entre a SPE Adquirida, a Devedora e os Titulares das Notas Comerciais, conforme aditado. |
| "**Contrato de Distribuição**" | O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado em 12 de março de 2026 entre o Coordenador Líder, a Emissora, e a Devedora. |
| "**Contrato de Endosso**" | O "*Contrato de Promessa de Endosso*" celebrado em 12 de março de 2026 entre o Titular Original das Notas Comerciais e a Emissora. |
| "**Contratos de Garantia**" | Os **(i)** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(iii)** Contrato de Cessão Fiduciária. |
| "**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**" | O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1°, 2°, 3° (parte), 4° e 5° andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n° 04.845.753/0001-59. |
| "**Créditos do Patrimônio Separado**" | Significa **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(iii)**; a Conta Arrecadadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | Arrecadadora; e **(iv)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens **(i)** a **(iii)** acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão. |
| "**Créditos Imobiliários**" ou "**Lastro**" | Significa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro. |
| "**Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro**" | A totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão Lastro, o qual será representado pela CCI Notas Comerciais Lastro, cujo valor, em conjunto, é de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais), sujeito aos juros remuneratórios indicados no Termo de Emissão Lastro. |
| "**CRI"** | Significam os CRI em série única, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos nos termos deste Termo de Securitização. |
| **"CRI Adicionais"** | Significa a quantidade de até 13.000 (treze mil) CRI que poderá ser ofertada em adição à quantidade de 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) de CRI originalmente ofertada, em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional; |
| "**CRI em Circulação**" | Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou cotistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. |
| "**Critérios Elegibilidade Revolvência**" | Tem o significado previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização. |
| "**CSLL**" | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| "**Custodiante**" | A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES** |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | **MOBILIÁRIOS LTDA**., conforme acima qualificada. |
| "**CVM**" | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| "**Data de Emissão dos CRI**" ou "**Data de Emissão**" | A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2026. |
| "**Data de Integralização**" | A data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelos Investidores. |
| "**Data de Integralização das Notas Comerciais**" | Tem o significado previsto no Termo de Emissão Lastro. |
| "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**" | Tem o significado atribuído na Cláusula 8.5.1 deste Termo de Securitização. |
| **"Data de Verificação do LTV"** | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.3 deste Termo de Securitização. |
| "**Data de Vencimento dos CRI**" | A data de vencimento dos CRI, ou seja, 15 de abril de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI. |
| "**Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização. |
| "**Despesas *Flat***" | As despesas *flat* listadas no Anexo VII a este Termo de Securitização. |
| "**Destinação dos Recursos**" | Tem o significado previsto nos termos da Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização. |
| "**Devedora Créditos Cedidos**" | Significa a **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| “**Dias Úteis**” | Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| “**Direitos Creditórios”** | Significa a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam. |
| “**Disputas**” | Tem o significado previsto na Cláusula 23.2 deste Termo de Securitização. |
| “**Documento de Aceitação**” | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização. |
| “**Documentos da Operação**” | Em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aditado pelos Aditamentos ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(v)** Termo de Endosso Securitizadora; **(vi)** os Contratos de Garantias; **(vii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** a Escritura de Emissão da CCI; **(x)** aviso ao mercado; **(xi)** anúncio de início da Oferta, **(xii)** anúncio de encerramento da Oferta; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos. |
| “**ECL**” | Significa *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual os Patrocinadores por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Devedora, direta ou |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de maio de 2026. |
| "**Efeito Adverso Relevante**" | Significa qualquer efeito adverso relevante: **(i)** na situação econômica, financeira, reputacional ou operacional da Emissora; ou **(ii)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização. |
| "**Emissão**" | A emissão dos CRI pela Securitizadora. |
| "**Emissora**" ou "**Securitizadora**" | A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI. |
| "**Encargos Moratórios**" | Tem o significado definido na Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização. |
| "**Escritura de Emissão da CCI**" | O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante. |
| "**Escriturador**" | A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A**., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 |
| "**Evento de Vencimento Antecipado**" | Tem o significado previsto na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização. |
| "**Fundo de Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| **"Fundo de Reserva"** | Tem o significado previsto na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização. |
| **"Fundos"** | É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são:<br>(i) Despesas Flat;<br>(ii) Fundo de Despesas; e<br>(iii) Fundo de Reserva. |
| "**Garantias**" | As **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas; e a **(iii)** Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto. |
| "**Garantia Firme**" e "**Valor da Garantia Firme**", respectivamente | A garantia firme de colocação a ser prestada pelo Coordenador Líder para o Valor da Garantia Firme, observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme. |
| "**IBGE**" | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| "**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" | Significa a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, quando mencionados com conjunto. |
| "**Investidores Profissionais**" | São os investidores que possam ser enquadrados nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| "**Investidores Qualificados**" | São os investidores que possam ser enquadrados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| “**Investimentos Permitidos**” | Significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. e/ou fundo soberano |
| “**IOF/Câmbio**” | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “**IOF/Títulos**” | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “**IPCA**” | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE. |
| “**IRRF**” | O Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “**IRPJ**” | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “**Jornal de Publicação Devedora**” | Significa o jornal “Diário Comercial de São Paulo”. |
| “**JUCESP**” | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “**Laudo de Avaliação**” | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.2 deste Termo de Securitização. |
| “**Lei 4.728**” | A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| “**Lei 8.668**” | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| “**Lei 8.981**” | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. |
| “**Lei 9.514**” | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| "**Lei 11.033**" | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| "**Lei 11.101**" | A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada. |
| "**Lei 12.810**" | A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada. |
| "**Lei 12.846**" | A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015. |
| "**Lei 14.430**" | A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| "**Lei das Sociedades por Ações**" | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| "**Leis Anticorrupção**" | qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act.* |
| "**MDA**" | O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| "**Medida Provisória 2.158-35**" | A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. |
| "**Meios de Divulgação**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização. |
| "**Montante Mínimo**" | O valor total dos Direitos Creditórios, na data de emissão das Notas Comerciais, equivalente a R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões). |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| "**Notas Comerciais**" ou "**Notas Comerciais Lastro**" | As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais subscritas pelos Titulares Originários na figura de Titulares de Notas Comerciais Escriturais e transferidas à Emissora, as quais possuíam o valor de emissão de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na sua respectiva data de emissão, e possuem valor de R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos) na data de celebração deste Termo de Securitização. |
| "**LTV**" | Tem o significado previsto na Cláusula 9.10.2(v) deste Termo de Securitização. |
| "**Obrigações Garantidas**": | Em garantia do fiel e integral cumprimento **(i)** das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de resgate nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado, previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação. |
| "**Oferta**" | A oferta pública de colocação dos CRI, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual é destinada a Investidores Qualificados e será intermediada pelo Coordenador Líder. |
| "**Ordens de Investimento**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| **"Operação de Securitização"** | A emissão das Notas Comerciais Escriturais e a vinculação aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro, mediante a Formalização do Endosso dos Créditos Imobiliários, inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) emissão da Securitizadora, em série única, em relação aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como Lastro, por meio da celebração deste Termo de Securitização. |
| "**Opção de Lote Adicional"** | Significa a opção de aumentar em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, ou seja, em até 13.000 (treze mil) CRI, no valor de até R$13.000.000,00 (treze milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. |
| "**Participantes Especiais**" | As outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Titulares Originários para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição. |
| "**Patrimônio Separado dos CRI**" | O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI. |
| "**Patrocinadores**" | Significam o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P**. (CNPJ nº |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | 44.616.327/0001-68), **(ii) BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **(iii) BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **(iv) BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P**. (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), (**v) BSREP IV-D BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26), em conjunto, os quais irão constituir a ECL. |
| "**Período de Reserva**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização. |
| "**Pessoas Vinculadas**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.22 deste Termo de Securitização. |
| "**PIS**" | A Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| "**Plano de Distribuição**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização. |
| "**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**" | 24 de abril de 2026. |
| "**Preço de Aquisição do Lastro**" | O montante total a ser pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários Cessão, conforme indicado no Contrato de Endosso. |
| "**Preço de Integralização dos CRI**" | O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização. |
| "**Procedimento de Alocação**" | Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.8 deste Termo de Securitização. |
| "**Prospectos**" | O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto. |
| "**Prospecto Preliminar**" | Significa o prospecto preliminar da Oferta. |
| "**Prospecto Definitivo**" | Significa o prospecto definitivo da Oferta. |
| **"Primeira Verificação do LTV"** | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.3 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| **"Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais"** | Significa o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado em 21 de janeiro de 2026, entre os Titulares Originários e o Agente Fiduciário. |
| "**Segundo Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais**" | Significa o "*Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado em 12 de março de 2026, entre os Titulares Originários e a Emissora para a transferência das Notas Comerciais à Emissora |
| **"Reorganização Societária Permitida"** | qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Devedora, a respectiva transferência realizada (i) BAM; (ii) para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou (iii) para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos "ii" e "iii", a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos documentos da Oferta. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Devedora ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Devedora ou qualquer dos seus sucessores legais. |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| “**Regime Fiduciário**” | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, e as Garantias, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta Arrecadadora e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430. |
| “**Remuneração dos CRI**” ou “**Remuneração**” | Tem o significado definido na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização. |
| “**Resgate Antecipado dos CRI**” | Tem o significado definido na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização. |
| “**Resolução CVM 17**” | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada. |
| “**Resolução CVM 44**” | A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada. |
| “**Resolução CVM 60**” | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada. |
| “**Resolução CVM 160**” | A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| **“Revolvência”** | Tem o significado previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização. |
| “**Taxa DI**” | Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3. com.br). |
| “**Taxa Substitutiva DI**” | Tem o significado definido na Cláusula 8.4.1 deste Termo |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | de Securitização. |
| "**Termo de Securitização**" ou "**Termo**" | O presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.",* conforme aditado celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário. |
| "**Termo de Emissão**" ou "**Termo de Emissão Lastro**" | Significa o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. |
| "**Termo de Emissão de Notas Comerciais**" | Significa o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado entre a Devedora na figura de emitente das Notas Comerciais Escriturais e os Titulares Originários na figura de titulares das notas comerciais escriturais, conforme aditado. |
| "**Titular Originário**" | Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de representantes dos titulares das Notas Comerciais Lastro. |
| "**Titulares de CRI**" | Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI. |
| "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "**Valor Nominal Unitário**" ou "**Valor Nominal Unitário dos CRI**" | Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, ou seu respectivo saldo, conforme o caso. |
| "**Valor Total da Emissão**" | Significa o valor total da Emissão que será de, inicialmente, R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao volume total de até R$ 398.000.000,00 (trezentos e noventa e oito milhões de reais). |
| "**VX Informa**" | Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema. |

**1.1.2** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

**1.1.3** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

## 2 APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA CONSTITUIÇÃO DO LASTRO

**2.1** *Aprovação Societária da Emissora*: a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária De Acionistas de Emissora realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 369.782/25-2, em sessão de 31 de outubro de 2025.

**2.2** *Aprovação Devedora*: a emissão das Notas Comerciais Lastro por meio da celebração do Termo de Emissão Lastro, a vinculação ao CRI, a celebração das Garantias de que é a Devedora parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 02 de fevereiro de 2026, sob o nº 16.593/26-1, a qual foi retificada e ratificada em 12 de março de 2026 , na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as características da Emissão.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## 3 ESTRUTURA DA EMISSÃO

**3.1** *Notas Comerciais Escriturais*: as Notas Comerciais Lastro foram emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão Lastro, as quais foram subscritas e integralizadas pelo Titular Originário. As Notas Comerciais Lastro foram transferidas pelo Titular Originário à Securitizadora por meio do Contrato de Endosso. As Notas Comerciais Lastro serão representadas pela CCI Notas Comerciais Lastro. Nesse sentido, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aditados.

**3.2** *Lastro dos CRI*: os Créditos Imobiliários Notas Comerciais serão vinculados aos CRI em decorrência da Operação de Securitização nos termos deste Termo de Securitização.

**3.3** *Origem dos Créditos Imobiliários*: os Créditos Imobiliários originaram-se nas Notas Comerciais Lastro.

## 4 OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**4.1** *Vinculação dos Créditos Imobiliários*: a Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI aos CRI.

**4.1.1** O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), podendo chegar, neste caso, ao volume total de até R$ 398.000.000,00 (trezentos e noventa e oito milhões de reais).

**4.1.2** Para fins da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora.

**4.1.3** Os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas principais características, estão descritos na Cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização, em atendimento ao disposto no inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60.

**4.1.4** A Escritura de Emissão da CCI e a CCI serão devidamente custodiadas junto ao Custodiante e a B3, conforme o caso.

**4.1.5** Uma vez devidamente custodiado este Termo de Securitização, o Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**4.1.6** O Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do Lastro; **(ii)** fará a custódia de uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração dos Créditos Imobiliários.

**4.1.7** A CCI contará com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam da Escritura de Emissão da CCI:

(i) *Credor*: a Securitizadora.

(ii) *Devedores*: a Devedora.

(iii) *Preço do Lastro*: os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro, representados pela CCI Notas Comerciais Lastro, devidas pela Devedora nos períodos descritos no Termo de Emissão Lastro, conforme aditado. As demais características das CII e dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

(iv) *Créditos Imobiliários:* Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão têm, na presente data, o valor total de R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

(v) *Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários*: serão pagos nas datas de pagamento constantes na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão Lastro.

(vi) *Encargos moratórios*: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

(vii) *Custodiante*: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

**5.1** *Características dos CRI:* os CRI objeto da presente Emissão, cujo Lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

(a) *Emissão*: 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora.

(b) *Séries*: única.

(c) *Quantidade de CRI*: serão emitidos, inicialmente, 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) CRI, observado que, a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

aumentada em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), mediante o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, à quantidade de até 398.000 (trezentos e noventa e oito mil) CRI, sendo certo que a quantidade de CRI, considerando o exercício do Lote Adicional, não poderá ser superior ao saldo devedor das Notas Comerciais Lastro na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI.

(d) *Valor Inicial da Emissão*: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), podendo chegar, neste caso, ao volume total de até R$ 398.000.000,00 (trezentos e noventa e oito milhões de reais), sendo certo que o Valor Total da Emissão, considerando o exercício do Lote Adicional, não poderá ser superior ao saldo devedor das Notas Comerciais na data de realização do Procedimento de Alocação.

(e) *Coleta de Intenções de Investimento*. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI ("**Procedimento de Alocação**"). O resultado do Procedimento de Alocação será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão da CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária do Devedor NC, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

(f) *Opção de Lote Adicional:* A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora Créditos Cedidos, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em até 13.000 (treze mil) CRI, no valor de até R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme e o Valor Total da Emissão, considerando o exercício do Lote Adicional, não poderá ser superior ao saldo devedor das Notas Comerciais Lastro na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(g) *Valor Nominal Unitário dos CRI*: os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(h) *Regime de Colocação*: observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, nos termos do inciso VIII, alínea "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação, até o limite do Valor da Garantia Firme.

(i) *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de Atualização Monetária.

(j) *Remuneração dos CRI e Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*: os CRI farão jus à Remuneração, calculada e paga nos termos das Cláusulas 8.2 e 8.5.1 deste Termo de Securitização;

(k) *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

*(l)* *Garantias*: os CRI em virtude da constituição do Patrimônio Separado contarão indiretamente pelas Garantias;

(m) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(n) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160;

(o) *Data de Emissão*: 15 de abril de 2026;

(p) *Local de Emissão*: São Paulo – SP;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(q) *Data de Vencimento dos CRI*: a Data de Vencimento dos CRI será 15 de abril de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;

(r) *Coobrigação da Emissora, dos Titulares Originários e pelo Devedora*: não há;

(s) *Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI*: é vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora;

(t) *Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI*: a Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI;

(u) *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*: a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido abaixo), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos seguintes casos: **(i)** amortização facultativa antecipada facultativa, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos do Termo de Emissão Lastro, e, observado os termos e condições da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização; **(ii)** amortização extraordinária obrigatória, pela Devedora, do respectivos Créditos Imobiliários no termos do Termo de Emissão, observado os termos e condições da cláusula 9.6 deste Termo de Securitização;

(v) *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*: a Emissora deverá promover o Resgatado Antecipado total dos CRI: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de um resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições deste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um resgate obrigatório dos Créditos Imobiliários conforme termos e condições da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; **(iv)** na hipótese da realização de uma oferta de resgate antecipado total dos Créditos Imobiliários; **(v)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI (conforme definido abaixo), e a Devedora realize o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão Lastro, e deste Termo de Securitização;

(w) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem depositados;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(x) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(y) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios oriundos da Cessão Fiduciária serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** recomposição do Fundo de Despesas; **(iii)** eventuais Encargos Moratórios; **(iv)** Remuneração dos CRI vencidas e não pagas, se houver; **(v)** Remuneração dos CRI imediatamente vincendas; **(vi)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso, se houver; e **(vii)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI imediatamente vincendo;

(z) *Destinação dos Recursos*: os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro para aquisição dos Créditos Imobiliários;

**5.2** *Depósito*. observada a Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização, os CRI serão depositados para distribuição, liquidação, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

**5.2.1** Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**5.2.2** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os termos e condições impostos pela Resolução CVM 60 e pela Resolução CVM 160, em conjunto.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**5.2.3** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

**5.3** Distribuição Parcial: não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

(cc) *Agente de Liquidação:* o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 17 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na cláusula 17.3 deste Termo de Securitização. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

**5.4** *Escriturador:* o Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 17.3, deste Termo de Securitização.

**5.5** *Classificação de Risco dos CRI:* os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating.*

**5.5.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

**5.6** *Vantagens e Restrições dos CRI*: não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

**5.7** *Duration* dos CRI: aproximadamente 3,80 anos, data base 12 de março de 2026.

**5.8** *Classificação dos CRI:* para fins das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA", conforme em vigor, da ANBIMA e nos termos do parágrafo único do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:

(i) **Categoria**: corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

(ii) **Concentração**: concentrado, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um devedor, qual seja, o Devedora Créditos Cedidos;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(iii) **Segmento**: Imóvel comercial e lajes corporativas; e

(iv) **Tipo de contrato com lastro**: valores mobiliários representativos de dívida.

**5.9** Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

## 6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

**6.1** A oferta de distribuição dos CRI será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não estando, assim, sujeita à análise prévia da CVM. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

**6.2** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder de acordo com o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").

**6.2.1** O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, irá elaborar o Plano de Distribuição, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os Investidores e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao exemplar dos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

**6.2.2** *Oferta a Mercado:* nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

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

**6.2.5** *Publicidade da Oferta:* após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

**6.2.6** O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme abaixo definido).

**6.2.7** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

**6.2.8** *Coleta de Intenções de Investimento:* a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI ("**Procedimento de Alocação**"). O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI, será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

**6.2.9** O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do referido procedimento.

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

**6.2.11** *Período de Reserva, Documento de Aceitação e Ordens de Investimento:* após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar documento de aceitação da Oferta (inclusive por meio eletrônico), nos termos do item IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160, contendo a respectiva solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("**Documento de Aceitação**") ao Coordenador Líder da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada(s) e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI, observada a Remuneração máxima aplicável.

**6.2.12** O recebimento de reservas para subscrição dos CRI está devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na lâmina da Oferta e somente será admitido durante o Período de Reserva.

**6.2.13** Os Investidores deverão indicar no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso: **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à Remuneração máxima, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever.

**6.2.14** Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação e a Ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e 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.

**6.2.15** O Documento de Aceitação e as Ordens de Investimento deverão: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

**6.2.16** Os Documento de Aceitação ou Ordens de Investimento formalizados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

**6.2.17** Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos documento da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, 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 formalizar o seu Documento de Aceitação ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou da solicitação de reserva constante do Documento de Aceitação, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou da reserva indicada no Documento de Aceitação, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**6.2.18** *Rateio*: caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, na ordem cronológica em que foram apresentados e/ou que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Devedora, e a exclusivo critério destes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, do Coordenador Líder e da Devedora, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

**6.2.19** O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, no Documento de Aceitação, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

**6.2.20** *Período de Distribuição:* nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**6.2.21** *Aceitação da Oferta:* os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento de Ordem de Investimento ou Documento de Aceitação, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Documento de Aceitação, conforme o caso, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

**6.2.22** *Pessoas Vinculadas:* poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022. Para fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Documento de Aceitação sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)**

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

controladores diretos ou indiretos, ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

**6.2.23** Sob pena de cancelamento da sua Ordem de Investimento ou do seu Documento de Aceitação, pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Documento de Aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

**6.2.24** Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**6.2.1** Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 6.2.24 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras eventualmente contratadas como formadores de mercado; **(ii)** 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 observada; e **(iii)** aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

**6.2.2** Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

**6.2.3** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**6.3** *Procedimento de Integralização*. a integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora Operacional 01.

**6.4** *Preço de Integralização e Forma de Integralização*: os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização (exclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (inclusive) ("**Preço de Integralização dos CRI**"). Ademais, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam integralizados na mesma data.

**6.5** *Encerramento da Oferta:* após o 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 da Oferta, nos Meios de Divulgação.

## 7 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### 7.1 Destinação dos recursos da integralização dos CRI pela Emissora

Os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI são destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro para aquisição dos Créditos Imobiliários, o qual será definido conforme o resultado do Procedimento de Alocação, sendo equivalente a R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos), que corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**"), acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br) acrescido de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive).

### 7.2 Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro pela Devedora

**7.2.1** Os Recursos Líquidos (conforme definidos no Termo de Emissão Lastro) obtidos pela Devedora em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro, nos termos do Termo de Emissão Lastro, são destinados, pela Devedora para a compra de quotas representativas da integralidade do

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA**. ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel Alvo ("**Destinação Futura**").

**7.2.2** Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais Lastro serão integralmente utilizados, mediante pagamento pela Devedora da Destinação Futura, de acordo com as finalidades previstas no Termo de Emissão Lastro, conforme disposto na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização, de modo que, não foi realizada outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pela Devedora para a aquisição das Quotas e, indiretamente, do Imóvel Alvo.

**7.2.3** Observado o disposto no Termo de Emissão Lastro será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais Lastro para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

**7.2.4** A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o último Dia Útil do mês seguinte aos semestres findos em setembro e março, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura realizados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto ("**Relatório Semestral**").

**7.2.5** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como "**Documentos de Destinação**": termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos em formato eletrônico (.xml), comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e cartório de registro de imóveis), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação Futura, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**7.2.6** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório Semestral e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI, para os fins de comprovação de Destinação de Recursos, as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**7.2.7** A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos, conforme disposto no Termo de Emissão Lastro.

**7.2.8** A Devedora se obrigou nos termos do Termo de Emissão Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar os titulares das Notas Comerciais Lastro por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Lastro de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé.

**7.2.9** Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro, a Devedora ficará desobrigadas com relação às comprovações previstas no Termo de Emissão Lastro, exceto se em razão de determinação de autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais for necessária qualquer comprovação adicional.

**7.2.10** Conforme disposto no Termo de Emissão Lastro é de responsabilidade da Devedora a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas constantes dos Documentos Comprobatórios.

**7.2.11** Adicionalmente, a Devedora confirmou, conforme disposto no Termo de Emissão, a sua capacidade de destinar todo o montante de recursos que será obtido com as Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, para aquisição das Ações e por consequência dos Imóveis.

## 8 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

**8.1** *Atualização Monetária dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**8.2** *Remuneração dos CRI:* A partir da primeira Data de Integralização, dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.4 abaixo ("**Remuneração dos CRI**").

**8.3** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização. Para os fins do presente Termo de Securitização, considera-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

**8.4** A Remuneração dos CRI deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**Sendo que:**

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI, conforme o caso, devida no final de cada respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 8.5.1 abaixo, após incorporação de juros ou pagamento, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI x Fator Spread}$$

**Sendo que**:

**FatorDI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]¶$$

**Sendo que**:

**n =** número total de Taxas DI, consideradas para os juros remuneratórios do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme o caso, ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "**n**" um número inteiro;

**k** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "**k**" um número inteiro; e

**TDIk** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

**Sendo que:**

**k** = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**DIk** = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo.

**Fator *Spread*** = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

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

**Sendo que**:

***Spread*** = 0,50 (cinquenta centésimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

**DP** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI, conforme o caso, ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**DPDP**" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI, conforme o caso:

**a.** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

**b.** o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

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

**d.** o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao Valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, para efeito de apuração do saldo devedor;

**e.** no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, será observado o disposto na Cláusula 8.4.1 e seguintes abaixo; e

**f.** a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro4 (quatro) Dias Úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 14 será a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**8.4.1** *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI:* na hipótese de **(i)** não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou **(ii)** extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor dos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme o caso, em até 7 (sete) Dias Úteis contados: **(a)** da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou **(b)** da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme o caso, sobre a taxa substitutiva DI ("**Taxa Substitutiva DI**").

**8.4.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro (parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de juros remuneratórios), será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no presente instrumento, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI, conforme o caso, quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

**8.4.3** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, no âmbito da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme o caso, para deliberação da Taxa Substitutiva DI, de acordo com os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, em comum acordo com a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares de CRI, a Devedora deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento das Assembleias Especiais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referidas assembleias, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Emissão e consequentemente, a Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme o caso, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI, conforme o caso a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Os CRI que vierem a ser resgatados nos termos da presente Cláusula deverão ser cancelados.

## 8.5 Data de Pagamento de Remuneração dos CRI.

**8.5.1** A Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**8.6 Amortização dos CRI**

**8.6.1** *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**8.7** *Prorrogação de Prazos:* considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de, pelo menos, 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

**8.8** Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

**8.9** *Encargos Moratórios:* ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("**Encargos Moratórios**").

**8.10** *Atraso no Recebimento dos Pagamentos:* sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.7 acima, o não comparecimento do Investidor 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.

**8.11** *Local de Pagamento:* os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

## 9 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**9.1** *Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:* a Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

**9.2** *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:* a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento), nas hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários e/ou na Amortização Antecipada Obrigatória, detalhadas abaixo, conforme aplicável.

**9.3** *Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários**").

**9.4** *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:* os CRI serão resgatados de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme disposto neste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, conforme o caso, entre a Devedora e os Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

**9.4.1** A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses descritas na Cláusula 9.3 acima para promover o Resgate Antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do Resgate Antecipado dos CRI. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares de CRI para determinação do Evento de Vencimento Antecipado em face da Devedora, sendo certo que, neste caso, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

**9.5** *Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições descritas no Termo de Emissão, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

valor dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI ("**Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários**").

**9.5.1** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento (conforme abaixo definido), calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários (exceto no enquadramento LTV); e (iii) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários.

**9.5.2** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pagamento Antecipado pela Devedora Créditos Cedidos.

**9.6** *Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários*: Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Termo de Emissão e deste instrumento, a Devedora poderá, a qualquer momento, realizar a alienação total ou parcial das ações de emissão da Devedora, da SPE Adquirida ou do Imóvel Alvo ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlado(es) direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**") observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); (ii) a Devedora, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e; ou alternativamente; **(iii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Devedora e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Emissão de Notas Comerciais e da Oferta de Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**9.6.1** No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários será acrescido do Prêmio do Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 9.7.1 deste Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, e Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

**9.6.2** Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra, de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, sendo certo que, em ambos os caos, considera-se o acréscimo do prêmio no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, do valor dos respectivos Créditos Imobiliários ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários**"); ou **(ii)** ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, por ocasião do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários, considerando-se, no entanto o prêmio no valor equivalente a 0,35% ao ano, do valor dos respectivos Créditos Imobiliários ("**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

**9.6.3** Para a realização da das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 9.6.2 acima e/ou na Cláusula 10 abaixo, conforme o caso, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Venda do Imóvel ou Quotas, incluindo **(i)** o valor das Alienações Permitidas; **(ii)** se a venda de que trata a Cláusula 9.6.2 acima será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas da SPE Adquirida ou das Ações da Devedora ou ainda, das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) diretos ou indiretos; **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pelas Alienações Permitidas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

**9.6.4** Caso o valor das Alienações Permitidas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Devedora ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**9.6.5** Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, na hipótese de uma Alienação Permitida, a Devedora, a seu critério e expensas, poderá solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados, o qual deverá ser considerado pela Securitizadora para os fins previstos acima

**9.6.6** Uma vez atendidas as condições acima, caso haja o resgate total de quaisquer das Notas Comerciais Lastro, o tratamento e a liberação das Garantias irá observar o disposto no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável.

**9.6.7** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes da Venda do Imóvel ou Quotas do Imóvel Alvo ou Quotas não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação de Venda do Imóvel ou Quotas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Devedora, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Devedora na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**9.7** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

**9.7.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento dos Créditos Imobiliários, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio do Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

**Onde:**

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel Alvo representa em relação aos CRI.

**DU** = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais e a Data de Vencimento, sendo "**DU**" um número inteiro; e

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), conforme o caso.

**9.7.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos Créditos Imobiliários, o valor remanescente da remuneração dos Créditos Imobiliários e por consequência a Remuneração dos CRI continuarão a ser capitalizadas e deverá ser paga nas Datas de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**9.7.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**9.7.4** Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá comunicar à Emissora, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários e/ou o Valor Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**9.7.5** O Evento de Pagamento Antecipado para seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela Custodiante.

**9.7.6** As Notas Comerciais Lastro objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de uma de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais ou serão obrigatoriamente canceladas.

**9.7.7** A realização da Amortização Antecipada Facultativa e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários deverá abranger, proporcionalmente, todas os Créditos Imobiliário, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI.

**9.8** Os recursos recebidos pela Emissora nas hipóteses previstas na Cláusulas 9.2 a 9.6 deste Termo de Securitização, em virtude de uma Amortização Antecipada dos Créditos Imobiliários e/ou uma Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários respectivamente deverão ser utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária dos CRI, sempre que possível, de forma proporcional ao saldo devedor dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

**9.9** *Comunicação à B3:* O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

**9.10** *Eventos de Vencimento Antecipado*. A Emissora poderá exigir o imediato pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 9.10.1 e

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

9.10.2 abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"), observado o disposto abaixo:

**9.10.1** 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 vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, observados os quóruns e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum, a Emissora **não** declarará o vencimento antecipado:

(i) inadimplemento comprovado, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrentes do Termo de Emissão Lastro, ou dos respectivos Contratos de Garantias, relativo às Notas Comerciais, não sanados no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido no Termo de Emissão ou nos respectivos Contratos de Garantia, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão Lastro, em qualquer declaração (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Devedora relativas ao Termo de Emissão Lastro e/ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação, suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Devedora esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Devedora, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Devedora, do referido evento;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Devedora não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando a Emissora como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Emissora dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Devedora venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Devedora venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Emissora: **(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,

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionado ao Termo de Emissão, e por cujo pagamento a Devedora seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) dias úteis contados do referido descumprimento; e

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Devedora em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Devedora relativo ao Termo de Emissão e/ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**9.10.2** Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, ocorrerá o vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(1)** liquidação, extinção ou dissolução da Devedora; ou **(2)** aprovação em assembleia geral de acionistas e/ou de cotistas da Devedora da dissolução, extinção ou liquidação dos da Devedora, exceto na hipótese da Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Devedora, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida;

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos documentos da Operação com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value*, definido como: (i) o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV, dividido (ii) pelo valor de avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL ("**LTV**"), seja superior a 100% (cem por cento) observado o quanto disposto Cláusula 9.6 deste Termo

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

de Securitização; e não seja realizado, pela Devedora, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Devedora;

(viii) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Devedora, sem a prévia e expressa autorização da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida;

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Devedora não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do decurso do referido prazo o que ensejará por consequência um Resgate Antecipado dos CRI pela Emissora, observado que a Devedora deverá comunicar à Emissora, em até 1 (um) dia útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Devedora, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(xii) caso o Termo de Emissão e/ou os Contratos de Garantia sejam declarados inválidos, nulos ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva), por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que tal servidão não se afete substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Devedora, dos recursos de acordo com a Destinação dos Recursos de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora.

**9.10.3** A Devedora, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Devedora e/ou realizar a transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Devedora ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

**9.10.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM, observado a Alienação Fiduciária de Quotas e o aqui previsto.

**9.10.5** Todos os valores previstos nas Cláusula 9.10.1 deste Termo de Securitização serão atualizados pela variação positiva do IPCA, desde a data de pagamento do Preço de Integralização dos CRI.

**9.10.6** Observadas as demais obrigações previstas no Termo de Emissão, enquanto não houver a quitação integral dos Créditos Imobiliários, a Devedora fornecerá à Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 9.10.1 e 9.10.2 deste Termo de Securitização; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Devedora.

**9.10.7** A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimentos indicados na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

estabelecidos, acarretarão o vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e exigir o pagamento do que for devido.

**9.10.8** Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora enviará aviso ou notificação à Devedora em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**9.10.9** Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora estará obrigada a efetuar o pagamento integral, em parcela única, do saldo em aberto dos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido de juros remuneratórios e eventuais encargos devidos e não pagos, bem como quaisquer outros valores eventualmente devidos em decorrência dos respectivas Créditos Imobiliários, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora, devendo tais valores ser utilizados pela Emissora para a realização do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

**9.10.10** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida nos itens acima, 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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

## 10 REVOLVÊNCIA E SUBSTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**10.1** Mediante solicitação expressa da Devedora, na hipótese da Venda do Imóvel, nos termos previstos na Cláusula 9.6 acima, a Emissora poderá utilizar parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, a título do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

**10.1.1** Nos termos do artigo 43-B da Resolução CVM 60, a Revolvência, em nenhuma hipótese resultará em: (i) prorrogação do cronograma dos CRI (Datas de Pagamento e/ou da Data de Vencimento); (ii) redução da Remuneração; e/ou (iii) alteração da proporção dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, observado o disposto na Cláusula 10.4 abaixo.

**10.2** Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Emissora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(a)** integral enquadramento do LTV previsto neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 9.6 acima; e **(b)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Devedora, em termos substancialmente idênticos aos das Notas Comerciais Lastros ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**10.3** A Revolvência será realizada, necessariamente, com recursos originados pela Devedora em uma Venda do Imóvel, utilizando-se, para tanto, o montante necessário para a aquisição, desde que não gere o desenquadramento do LTV previsto neste Termo de Securitização.

**10.3.1** Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Devedora deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, prevista na Cláusula 9.6.3 acima, informando, à Emissora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

**10.4** Caso, (i) a Devedora não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 10.3.1 acima; ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis dias do depósito do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel na Conta Centralizadora, os recursos disponíveis da Conta Centralizadora serão obrigatoriamente utilizados na Amortização Extraordinária e/ou Resgate Obrigatório dos CRI, conforme o caso.

**10.5** Após a confirmação pela Emissora de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade Revolvência, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 10.3.1 acima, as Partes formalizarão a emissão dos créditos imobiliários adicionais, a serem subscritos pela Emissora, com o subsequente aditamento a este Termo de Securitização, para vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos à Emissão, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da aquisição dos novos créditos imobiliários.

**10.6** Após a formalização dos documentos aplicáveis a transferência de novo crédito imobiliário à Securitizadora no âmbito da Revolvência os novos créditos imobiliários serão, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro.

**10.7** Não é aplicável Substituição dos Créditos Imobiliários a presente Emissão.

## 11 ASSEMBLEIA ESPECIAL

**11.1** *Realização da Assembleia Especial:* os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

**11.2** *Legislação Aplicável:* aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430, e, subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.3** *Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI:* a Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**11.3.1** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

**11.3.2** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

**11.4** *Competência para Convocação*. a Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.5** *Convocação:* a convocação da Assembleia Especial deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previsto no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada Investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI no site da Emissora.

**11.5.1** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para a segunda convocação.

**11.5.2** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja realizada conjuntamente com a primeira convocação.

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

**11.5.4** A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.6** *Instalação:* a Assembleia Especial instalar-se a, em primeira convocação, com a presença de

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**11.7** *Voto:* cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

**11.8** *Comparecimento do Agente Fiduciário:* o Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**11.9** *Presidência:* a presidência da Assembleia Especial caberá (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; (iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou (v) à pessoa designada pela CVM.

**11.10** *Deliberações:* exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da respectiva Assembleia Especial, serão considerados (i) apenas os CRI em Circulação; e (ii) a totalidade dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da respectiva Assembleia Especial.

**11.10.1** Exceto se de outra forma avençado, as deliberações, inclusive eventuais dispensas de cumprimento de obrigações (*waivers*), serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, por Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em reunião desde que representem mais de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

**11.10.2** A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

**11.10.3** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de março de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

encerramento em 31 de março de 2027; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 20.11 deste Termo de Securitização.

**11.11** *Dispensa de Convocação:* independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecer a totalidade dos Titulares de CRI.

**11.11.1** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

**11.12** *Consulta Formal:* nos termos do parágrafo 5º do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, sem limitação, a observância dos quóruns previstos.

**11.12.1** É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

## 12 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

**12.1** *Informação de Fatos Relevantes*: a Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

**12.1.1** Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

**12.2** *Relatório Mensal:* a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**12.2.1** O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(iv) data de vencimento final dos CRI;

(v) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;

(vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e

(vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

**12.3** *Veracidade de Informações e Declarações*. a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**12.3.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

**(i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(iv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

**(v)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(vi)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

**(vii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(viii)** cumpre e faz com que que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emissora cumpram a legislação ambiental e trabalhista

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emissora atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

**(ix)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens ou propriedades estejam vinculados, nem irá resultar **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos;

**(x)** o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

**(xi)** não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora;

**(xii)** não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xiii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais ou arbitrais de qualquer natureza, em qualquer tribunal, nem foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição;

**(xiv)** a Emissora declara, por si e suas controladoras, Controladas, coligadas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, neste ato, estar ciente dos termos das Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de praticar qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção. A Emissora declara, ainda **(a)** que adota as melhores práticas (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

e empregados adotem as melhores práticas) para evitar seus eventuais subcontratados violem as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e **(b)** que mantém (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados mantenham) políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento pleno de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora;

**(xv)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

**(xvi)** inexiste qualquer procedimento nas esferas administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

**12.3.2** Adicionalmente ao previsto na Cláusula 12.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

**12.3.3** A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**12.3.4** A Emissora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**12.3.5** A Emissora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável.

**12.3.6** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

**12.4** *Solicitação de Informações à Emissora*: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários a que tenha tido acesso.

**12.4.1** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes à Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**12.5** Administração da CCI: as atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão da CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

**12.6** *Obrigação de envio de informações pela Emissora:* sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Resolução CVM 60.

**12.6.1** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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.

**12.7** *Custódia dos Demais Documentos da Operação:* a Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: (i) da Escritura de Emissão da CCI; (ii) do Contrato de Endosso; (iii) deste Termo de Securitização; e (iv) do Contrato de Distribuição.

**12.8** *Cumprimento de obrigações decorrentes da legislação e regulamentações aplicáveis:* a Emissora obriga-se a cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

## 13 GARANTIAS

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**13.1** *Garantias dos Créditos Imobiliários:* não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**13.1.1** Garantias: No âmbito dos Créditos Imobiliários, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, foram outorgadas a **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; e; **(iii)** a Cessão Fiduciária. Adicionalmente, serão constituídas o ECL e o Fundo Reserva e/ou a Carta Fiança e/ou Seguro Fiança.

**13.2 Alienação Fiduciária de Quotas**

**13.2.1** Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora Créditos Cedidos outorgará em alienação fiduciária, as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida), nos termos da Lei nº 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**"); e

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Devedora Créditos Cedidos, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Devedora Créditos Cedidos ("**Quotas Adicionais**").

**13.2.2** todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Devedora em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**13.2.3** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**13.2.4** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária Quotas e no Termo de Emissão Lastro.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**13.2.5** Sendo realizada a Incorporação Permitida e observado o disposto no Termo de Emissão, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

### 13.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**13.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, em caráter irrevogável e irretratável em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

**13.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue à Emissora com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV; e **(iv)** ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação, bem como ter como data base no mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**13.3.3** As verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação do LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**13.3.4** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 100% (cem por cento), a Devedora deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Emissora, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação da Emissora nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**13.3.5** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão Lastro e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nos cartórios de registro de imóveis aplicáveis.

**13.3.6** Adicionalmente, fica a Devedora Créditos Cedidos desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel,

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, os Titulares dos CRI comprometem-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**13.3.7** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

### 13.4 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**13.4.1** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora Créditos Cedidos fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária:

**13.4.2** A Securitizadora deverá, trimestralmente, sempre no 6º (sexto) Dia Útil do mês do vencimento da respectiva Remuneração ("**Data de Verificação**"), verificar os extratos da Conta Arrecadadora, a fim de identificar o valor total dos recursos disponíveis para pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários.

**13.4.3** Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes em cada Conta Arrecadadora seja igual ou superior aos valores estimados devidos a título de pagamento da Remuneração, a Securitizadora promoverá **(i)** a transferência dos valores suficientes para pagamento da respectiva Remuneração para a Conta Centralizadora; e **(ii)** a liberação dos valores excedentes para a conta de livre movimentação conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.4.4** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão Lastro e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.4.5** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciárias seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.5** *Disposições Comuns às Garantias dos Créditos Imobiliários*: as disposições previstas nesta Cláusula 13 deste Termo de Securitização se aplicam a todas as Garantias.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**13.6** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**13.7** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das garantias fiduciárias, inclusive créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial e/ou evento de insolvência envolvendo a Devedora ou de eventuais garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**13.8** Em caso de declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá excutir qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Termo de Emissão e nos Contratos Garantia.

**13.8.1** A Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas, simultaneamente ou em qualquer ordem desde que observado o disposto abaixo.

**13.9** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**13.10** A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas, em hipótese alguma, implica perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. As despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário serão arcadas pela Devedora exclusivamente para:

(i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) Formalização das Garantias; e

(iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## 13.11 COMPROMISSO DE SUPORTE DE CAPITAL

**13.11.1** O *equity commitment agreement* a ser realizado pelos Patrocinados, a ser regido por lei estrangeira, por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Devedora, direta ou indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, a qual deverá contar, ainda, com Legal Opinion de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral de juros ("**ECL**").

## 14 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

**14.1** *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora Operacional 01, a Conta Centralizadora Operacional 02, nos termos do **Anexo IV** deste Termo de Securitização. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários: **(a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; **(b)** permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; **(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; **(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**14.1.1** O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3 nos termos do artigo 26 §1º da Lei 14.430.

**14.1.2** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**14.1.3** O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

**14.1.4** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**14.1.5** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não é parte do Patrimônio Separado.

**14.1.6** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

**14.2** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

**14.3** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 3131 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

**14.4** Administração da Conta Centralizadora Operacional 1. A Conta Centralizadora Operacional 01 será uma Conta Digital SEC, aberta exclusivamente para a Emissão. Eventuais contas gráficas ou subcontas vinculadas à Conta Centralizadora Operacional 1, que venham a ser criadas pela Opea SCD, seja de ofício ou mediante solicitação da Emissora, inclusive para fins organizacionais ou gerenciais, serão consideradas parte integrante da Conta Centralizadora Operacional 1 e, consequentemente, do Patrimônio Separado. As remunerações eventualmente ofertadas pela Opea SCD sobre os saldos mantidos nessas contas gráficas ou subcontas também comporão o Patrimônio Separado

**14.5** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos a partir dos Investimentos Permitidos, bem como das remunerações de saldo em conta dos Fundos, integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, sendo certo que os resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária dos Créditos Imobiliários, não integrarão o Patrimônio Separado, podendo ser reconhecidos pela Securitizadora, conforme art. 22 da Resolução CVM 60

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## 15 AGENTE FIDUCIÁRIO

**15.1** *Nomeação do Agente Fiduciário*. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**15.2** *Declarações do Agente Fiduciário*. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

**(i)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

**(ii)** não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

**(iii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo III** deste Termo de Securitização;

**(iv)** ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

**(v)** estar 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;

**(vi)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

**(vii)** não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

**(viii)** estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil, conforme alterada; e

**(ix)** em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

**15.3** *Obrigações do Agente Fiduciário*. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

**(i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado pelo Custodiante;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

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

**(x)** verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

**(xi)** examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

**(xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

**(xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Devedora, conforme o caso;

**(xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

**(xv)** convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial, observando os ritos previstos em lei e nos termos definidos neste Termo de Securitização;

**(xvi)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xvii)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

**(xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xix)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias 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 Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

**(xx)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

**(xxi)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

**(xxii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;

**(xxiii)** exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado dos CRI;

**(xxiv)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

**(xxv)** fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

**(xxvi)** disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website, qual seja, www.vortx.com.br; e

**(xxvii)** promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

**15.4** *Remuneração do Agente Fiduciário*. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze 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. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**15.4.1** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da Emissão, 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)** a execução das garantias, **(ii)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iii)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; **(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.

**15.4.2** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**15.4.3** A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.645.906/0001-38.

**15.4.4** Qualquer pagamento em atraso de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 15.4 acima estará sujeito à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**15.5** Os valores referidos serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: **(i)** impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS); **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; **(v)** IRRF; e **(vi)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**15.6** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, com recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e/ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Decedora. 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 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 da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

**15.7** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**15.8** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**15.9** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

**15.10** *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 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**15.10.1** No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

**15.10.2** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Resolução CVM 17.

**15.10.3** Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial para a escolha do novo agente fiduciário.

**15.11** *Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário:* o Agente Fiduciário poderá ser destituído:

**(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(ii)** pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

**(iii)** por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430; ou

**(iv)** nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula **15.3** acima.

**15.12** *Agente Fiduciário Substituto:* O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 15.11 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**15.13** *Aditamento deste Termo de Securitização:* a substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**15.14** *Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI:* os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

dos Titulares de CRI.

**15.15** *Inadimplemento da Emissora:* no caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

**15.16** A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

## 16 TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**16.1** *Transferência da Administração do Patrimônio Separado:* Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Especial, ocorrer nas seguintes situações:

**(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;

**(ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;

**(iii)** pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;

**(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida; ou

**(v)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

**(vi)** existência de indícios de fraude, desvio de finalidade ou utilização irregular dos recursos do Patrimônio Separado pela Securitizadora, constatados pelo Agente Fiduciário, pelo auditor independente do Patrimônio Separado ou por determinação de autoridade competente;

**(vii)** aplicação dos recursos depositados no Patrimônio Separado de forma diversa daquela prevista neste Termo de Securitização;

**(viii)** ocorrência de qualquer evento ou situação, resultante de ato ou omissão de administradores, empregados e/ou acionistas, que afete, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira, reputacional ou operacional da Securitizadora;

**(ix)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**16.2** Na hipótese prevista no inciso (i) acima, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.4302. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**16.3** Nas hipóteses previstas nos incisos (ii) ao (viii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial para deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

**16.4** Na hipótese prevista no inciso (ix) acima, não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

**16.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos 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 aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos do Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, **(b)** usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, **(d)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(e)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

## 17 DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA OU CARTA FIANÇA OU SEGURO FIANÇA

**17.1** *Fundo de Despesas*. Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, o montante de (i) R$ 168.857,44 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas *flat;* e (ii) R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

**17.1.1** A Devedora autorizou a Emissora nos termos do Termo de Emissão a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos prestadores de serviços dos CRI e para o pagamento das taxas de administração dos patrimônios separados devidas à Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

**17.1.2** Caso a Securitizadora verifique que os recursos depositados no Fundo de Despesa atingiram valor inferior ao montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à recomposição ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário.

**17.1.3** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**17.1.4** 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 convocada para este fim.

**17.1.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial 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 contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**17.1.6** 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.

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

**17.1.8** Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos.

**17.1.9** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora na conta corrente a ser indicadas pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

**17.1.10** Recursos Fiduciários dos Fundos do Patrimônio Separado. Todos os recursos decorrentes dos Fundos retidos nas Contas Centralizadoras poderão (i) ser aplicados nas Aplicações; ou (ii) ser depositados em subcontas remuneradas da Conta Centralizadora Operacional 01, nos termos da Cláusula 14.4 acima, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia da Cedente ou Devedora. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações acima mencionadas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima.

**17.1.11** Todas as transferências realizadas pela Emissora à Devedora oriundas de atualização do saldo dos Fundos, serão realizadas liquidas de tributos.

**17.1.12** Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações.

**17.1.13** Todos os rendimentos, remunerações de saldo em conta e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

**17.2** *Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança.* Observado o disposto abaixo, a Devedora se compromete, (i) a contratar, em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança ou seguro fiança para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("**Carta Fiança**" e "**Seguro Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança**"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Securitização; **ou** (ii) a constituir em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

dos CRI, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas no Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração das Notas Comerciais ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01.

**17.2.1** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, à 1 (uma) PMT ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser verificado pela Securitizadora semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que (i) caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Devedora deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e (ii) caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

**17.2.2** A Carta Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituídos, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Devedora deverá apresentar nova Carta Fiança ou Seguro Fiança, conforme o caso, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**17.2.3** Caso seja constituída Carta de Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, o Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a fim de adequá-lo ao valor atualizado da PMT referente ao período.

**17.2.4** Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora Operacional 01 sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora Operacional 01, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

**17.2.5** Caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá (i) utilizar os recursos excedentes da arrecadação dos direitos creditórios decorrentes da exploração do Imóvel Alvo para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir nos termos do Termo de Emissão Lastro que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

**17.2.6** A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na forma prevista no inciso "(ii)" da Cláusula 17.2.5 acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**17.2.7** Os recursos eventualmente mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Securitizadora na qualidade de titular da Conta Centralizadora Operacional 01em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Securitizadora à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da parcela vincenda dos CRI, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

**17.2.8** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente à Devedora, na conta por ele indicada, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**17.3** Despesas. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão depositadas pela Devedora na Conta Centralizadora em até 10 (dez) dias úteis após a Data de Integralização dos CRI; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Emissão, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) todos os emolumentos e taxas de registro, fiscalização e/ou custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos à CCI e aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto no Termo de Emissão, a ser paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização;

**(b)** pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

**(c)** as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

**(d)** o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

(iii) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 7.000,00 (sete mil reais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela "a" acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos termos previstos da cláusula 15.4 e seguintes;

(v) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$100,00 (Cem reais) mensaia, devendo parcela ser paga em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do Liquidante no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por ano, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vii) remuneração do Escriturador do Lastro no montante equivalente a uma parcela de R$ 3.000,00 (três mil reais), por ano, devendo a primeira parcela, a título de implantação, ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(viii) o Escriturador das Notas Comerciais possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

(ix) o Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador das Notas Comerciais 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; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

(x) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor inicial de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xi) A remuneração do contador do patrimônio separado no valor inicial de R$1.440,00 (um mil e quatrocentos e quarenta reais)por ano para elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais trimestres subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(xii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

realização dos seus créditos;

(xiii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora e custos relacionados à Assembleia Especial;

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

(xv) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xvi) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário; e

(xvii) As Despesas flat da Emissão, conforme previstas no Anexo VII a este Termo de Securitização.

**17.4** O pagamento das despesas acima previstas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que dependerão de aprovação prévia da Devedora as despesas extraordinárias que superarem R$20.000,00 (vinte mil reais), exceto em caso de inadimplemento da Devedora, ou ocorrência de algum evento de vencimento antecipado, ou necessidade de convocação de assembleias e publicações nos termos exigidos para as ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários.

**17.5** Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 17.3 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais.

**17.6** Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, desde que razoáveis e devidamente justificadas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

**17.7** Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

**17.8** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

**17.9** Sem prejuízo da cláusula 17.8 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

**17.10** Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**17.11** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o Resgate Antecipado dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando.

**17.12** Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

**17.13** Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Adicionalmente, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora. Ainda, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

**17.14** Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) aos Eventos de Vencimento Antecipado.

**17.15** *Transferência de Recursos:* quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

**17.16** *Responsabilidade dos Titulares de CRI:* observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

**(i)** eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 17.3 acima;

**(ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

**(iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme aplicável e observado as demais disposições deste Termo de Securitização.

**17.16.1** No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**17.16.2** Em razão do disposto na alínea "ii" da cláusula 17.16 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

**17.16.3** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

## 18 PUBLICIDADE

**18.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia Especial, exceto nos casos expressamente previstos na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430.

**18.2** As convocações para as Assembleias Especiais deverão ser realizadas nos termos da Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.

**18.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

**18.4** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Fundos.Net ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis.

## 19 REGISTROS E CUSTÓDIA

**19.1** *Registro e Custódia deste Termo de Securitização:* o presente Termo de Securitização será custodiado pelo Custodiante e registrado na B3, conforme artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## 20 DISPOSIÇÕES GERAIS

**20.1** *Informações:* sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

**20.2** *Divisibilidade:* na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**20.3** *Indivisibilidade:* a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**20.7** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**20.8** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**20.9** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

**20.10** Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização.

**20.11** *Aditamento*. O presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; (ii) quando verificado erro imaterial, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações aos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos instrumentos; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emissora.

**20.12** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**20.13** 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 instrumento em local diverso daquele indicado nesta Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora*
**Opea Securitizadora S.A.**
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**21.2** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
CEP 05425-020 - São Paulo - SP
A/C.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**21.3** A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

**21.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

## 22 RISCOS

**22.1** Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco relativos aos CRI, à Oferta, à Devedora e à Emissora estão descritos nos Prospectos da Oferta.

## 23 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**23.1** *Legislação Aplicável:* este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**23.2** *Lei de Regência e Foro:* O presente Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**23.3** As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é assinado em 1 (uma) via eletrônica, sendo dispensada a presença de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de março de 2026.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*

*Seguem páginas de assinaturas*)

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

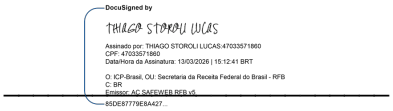
*(Página de Assinaturas Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo I Identificação dos Créditos Imobiliários e dos Imóveis

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001** | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 12 de março de 2026. | | |
| **SÉRIE** | ÚNICA | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | Escritural. |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 02.773.542/0001-22 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88 | | | | | |
| ENDEREÇO: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020 | | | | | |
| **3. DEVEDOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**. | | | | | |
| CNPJ: 57.990.985/0001-67 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 | | | | | |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos). | | | | | |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
|---|---|
| 6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO | São Paulo, SP |
| 6.2. VALOR DO PRINCIPAL | R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos) |
| 6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL | 13 de outubro de 2026 |
| 6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 10 de abril de 2026 |
| 6.5. MULTA MORATÓRIA: | 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso. |
| 6.6. JUROS DE MORA: | 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada pro rata die. |
| 6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL: | O pagamento efetivo do principal das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento. |
| 6.8. PERIODICIDADE DE JUROS: | O pagamento efetivo dos juros das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento, sendo que, após a integralização dos CRI, passará a ser nas datas de pagamento. |
| 6.9. LOCAL DE PAGAMENTO: | Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| 6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS: | Desde 22 de janeiro de 2026, até a primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.<br>A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | |
|---|---|
| | na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da remuneração deverá ser capitalizado à remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de juros de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. |
| 6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Não aplicável |
| 7. **GARANTIAS** | |
| Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais. | |
| **8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** | |
| Fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo II Declaração do Custodiante

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante, com interveniência anuência da Devedora ("**Escritura de Emissão de Créditos Imobiliários**", conforma aditados e em conjunto com a CCI os "**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos e transferidos a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, nos termos do Termo de Emissão Lastro, conforme aditado, observado o disposto no Termo de Securitização, de modo que **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI, conforme aditados (conforme definidos no Termo de Securitização) representativos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram exclusiva e devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora ("**CRI**"), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S;A;*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em 12 de março de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei 14.430. O Custodiante declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização se encontram custodiados neste Custodiante, nos termos do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by
Gabriel Takashi Maeda
Assinado por: GABRIEL TAKASHI MAEDA
CPF: 35085777832
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 14:15:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
2319D0C0E0E0423...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
LITZA FLORES SESTER
Assinado por: LITZA FLORES SESTER:33949507825
CPF: 33949507825
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 17:00:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
8E8F0B2F0DA04DA...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo III Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**<br>Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020<br>Cidade/Estado: São Paulo/SP<br>CNPJ nº: 22.610.500/0001-88<br>Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugênia de Jesus Souza<br>Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA<br>CPF nº: 009.635.843-24 |

da oferta pública com rito de registro automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI<br>Número da Emissão: 486ª<br>Número da Série: Única<br>Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**<br>Quantidade: 385.000<br>Forma: Nominativa escritural. |

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**"), a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legitima e suficiente para a comprovação da Identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by
Ana Eugênia de Jesus Souza
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324
CPF: 00963584324
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 16:59:32 BRT
O: ICP-Brasil
C: BR
Emissor: AC LINK RFB v2
B653C87B41E0412...

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo IV Declaração de Instituição do Regime Fiduciário

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), em série única, de sua 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), que **(i)** instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430; e **(ii)** nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 12 de março de 2026.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 14:43:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor AC SAFEWEB RFB v5
5E04B2C37E9742E...

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 15:12:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo V Tratamento Tributário

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

***Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil***

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

***Regras a cada tipo de investidor***

Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "IN RFB 1.585"). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.

De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – "Lei 9.249"). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

***Restituição ou compensação de IRRF***

O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

***Incidência de PIS/COFINS***

Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

***Dispensa de retenção do IRRF***

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

***Tributação de IRPJ e CSLL***

Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").

Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, 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); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) 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; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

***Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS***

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."

***Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente***

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

***Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas***

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

***Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior***

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes ("**JTF**"). São atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

***Imposto sobre operações financeiras de câmbio***

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

nº 4.373/2014), 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 e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/2007**"), 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, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração

***Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários***

As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

**Anexo VI Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua**

| Tipo | Emissor | Emissão | Série |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 165 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 102 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 108 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 96 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 83 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 173 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 174 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 106 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 112 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 113 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 110 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 111 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 97 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 116 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 120 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 121 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 122 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 150 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 151 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 152 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 149 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 166 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 193 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 195 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 196 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 204 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 181 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 182 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 216 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 214 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 130 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 264 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 217 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 218 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 265 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 243 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 247 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 248 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 259 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 260 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 238 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 239 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 167 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 266 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 295 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 296 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 307 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 227 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 266 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 267 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 275 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 288 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 236 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 308 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 318 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 260 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 295 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 304 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 331 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 327 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 328 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 317 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 316 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 345 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 346 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 297 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 309 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 337 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 332 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 350 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 351 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 358 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 359 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 379 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 330 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 331 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 329 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 372 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 374 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 375 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 316 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 373 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 335 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 333 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 344 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 355 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 376 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 377 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 340 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 339 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 392 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 339 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 352 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 340 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 386 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 362 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 336 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 366 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 388 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 367 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 370 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 395 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 436 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 371 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 412 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 413 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 359 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 430 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 431 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 432 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 385 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 360 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 361 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 398 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 399 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 378 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 379 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 392 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 393 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 394 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 395 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 383 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 435 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 375 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 404 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 414 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 443 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 444 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 428 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 429 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 467 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 468 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 402 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 446 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 437 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 429 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 453 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 441 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 132 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 428 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 455 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 453 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 454 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 400 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 403 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 456 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 406 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 418 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 430 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 466 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 422 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 484 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 470 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 472 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 469 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 470 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 474 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 18 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 481 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 482 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 224 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 469 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 472 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 464 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 471 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 478 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 499 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 501 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 484 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 492 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 496 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 465 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 511 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 463 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 512 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 27 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 18 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 3 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 50 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 80 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 223 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 78 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 58 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 46 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 111 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 116 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 541 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 57 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 156 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 81 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 5 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 139 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 150 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 146 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 146 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 176 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 96 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 96 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 543 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 542 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 119 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 194 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 445 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 205 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 137 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 100 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 383 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 463 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 464 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 101 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 205 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 174 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 71 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 225 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 109 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 108 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 234 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 208 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 6 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 217 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 210 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 81 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 235 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 240 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 238 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 239 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 239 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 127 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 128 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 179 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 179 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 225 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 246 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 212 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 212 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 252 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 284 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 292 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 293 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 293 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 132 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 261 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 297 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 297 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 135 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 275 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 275 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 283 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 264 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 264 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 237 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 137 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 279 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 279 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 253 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 271 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 271 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 139 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 138 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 313 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 298 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 298 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 257 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 294 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 328 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 328 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 314 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 314 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 277 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 318 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 318 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 320 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 320 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 291 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 280 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 99 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 306 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 301 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 294 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 281 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 516 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 142 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 142 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 94 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 94 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 290 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 316 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 316 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 145 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 145 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 100 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 333 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 333 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 276 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 148 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 344 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 344 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 353 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 359 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 355 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 292 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 348 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 323 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 323 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 3 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 358 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 358 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 322 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 354 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 151 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 342 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 342 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 327 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 149 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 149 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 331 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 339 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 301 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 343 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 325 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 325 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 157 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 157 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 355 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 350 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 350 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 548 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 285 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 160 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 160 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 7 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 8 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 368 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 330 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 302 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 389 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 389 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 166 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 379 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 357 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 377 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 356 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 356 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 388 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 396 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 289 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 398 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 156 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 167 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 168 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 168 | 3 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 391 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 391 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 377 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 7 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 8 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 9 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 10 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 159 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 159 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 369 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 393 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 378 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 378 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 3 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 169 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 362 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 219 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 405 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 416 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 416 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 412 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 412 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 402 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 176 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 413 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 413 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 438 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 438 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 4 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 428 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 409 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 353 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 408 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 394 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 424 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 424 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 4 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 435 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 435 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 392 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 19 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 445 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 433 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 411 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 158 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 170 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 170 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 449 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 453 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 451 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 451 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 456 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 456 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 462 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 462 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 460 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 457 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 457 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 405 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 4 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 22 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 407 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 407 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 473 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 476 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 467 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 467 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 420 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 420 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 443 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 443 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 183 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 19 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 479 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 455 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 468 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 478 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 480 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 480 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 188 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 281 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 463 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 463 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 514 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 196 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 511 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 497 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 497 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 184 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 184 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 489 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 489 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 519 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 25 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 193 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 25 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 3 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 483 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 501 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 504 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 527 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 527 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 202 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 522 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 522 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 509 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 500 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 537 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 537 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 485 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 516 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 510 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 191 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 191 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 4 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 5 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 5 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 6 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 197 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 197 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 517 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 517 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 31 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 491 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 512 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 502 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 502 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 536 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 553 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 198 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 207 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 207 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 505 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 560 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 28 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 28 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 551 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 551 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 215 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 215 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 568 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 568 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 557 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 187 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 558 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 214 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 214 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 566 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 561 | 1 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 561 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 213 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 565 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 565 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 525 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 550 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 36 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 577 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 564 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 503 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 571 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 285 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 2 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 547 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 547 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 221 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 482 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 584 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 41 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 4 |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo VII Despesas

| Custos Flat | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor Bruto | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Emissão | Flat | R$ 20.000,00 | 11,15% | R$ 22.509,85 | Opea |
| Taxa de Administração - Primeira Parcela | Flat | R$ 2.500,00 | 11,15% | R$ 2.813,73 | Opea |
| Agente Fiduciário | Flat | R$ 14.000,00 | 14,25% | R$ 16.326,53 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Flat | R$ 8.000,00 | 14,25% | R$ 9.329,45 | Vórtx |
| Registro CCI | Flat | R$ 5.000,00 | 14,25% | R$ 5.830,90 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Flat | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 86.400,00 | 0,00% | R$ 86.400,00 | B3 |
| B3: Registro do Lastro | Flat | R$ 3.980,00 | 0,00% | R$ 3.980,00 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 1.044,60 | 0,00% | R$ 1.044,60 | B3 |
| Taxa de Registro - Oferta Pública | Flat | R$ 10.695,30 | 0,00% | R$ 10.695,30 | Anbima |
| Taxa de Registro - Base de Dados CRI | Flat | R$ 2.830,00 | 0,00% | R$ 2.830,00 | Anbima |
| Taxa de Fiscalização* | Flat | R$ 119.400,00 | 0,00% | R$ 119.400,00 | CVM |
| Total subtraído CVM | | **R$ 160.549,90** | | **R$ 168.857,44** | |

| Custos Recorrentes - Anualizados | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Administração | Anual | R$ 30.000,00 | 11,15% | R$ 33.764,77 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 14.000,00 | 9,65% | R$ 15.495,30 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 9,65% | R$ 8.854,45 | Vórtx |
| Destinação dos Recursos | Anual | R$ 2.400,00 | 9,65% | R$ 2.656,34 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Anual | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Anual | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| Custódia do Lastro (NC e CCI) | Anual | R$ 100.720,80 | 0,00% | R$ 100.720,80 | B3 |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| Total Anualizado | | **R$ 166.960,80** | | **R$ 174.328,74** | |

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

Docusign Envelope ID: EEE18AFF-44A8-4A28-A6B8-D4B2C8F12994

## Anexo VIII Datas de Pagamento dos CRI

| Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI | | | |
|---|---|---|---|
| # | Datas | Pagamento de Juros | %tai |
| 1 | 15/10/2026 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 15/04/2027 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 15/10/2027 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 17/04/2028 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 16/10/2028 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 16/04/2029 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 15/10/2029 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 15/04/2030 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 15/10/2030 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 15/04/2031 | SIM | 100,0000% |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

**CLASSIFICAÇÃO ANBIMA CORPORATIVO, CONCENTRADO E LOGÍSTICO**

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Securitizadora S1 – CVM nº 477*

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

*celebrado com*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

Datado de 14 de abril de 2026.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**(1)** **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), Na qualidade de companhia securitizadora nomeada nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido no Termo de Securitização, abaixo definido); e

**(2)** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo) ("**Agente Fiduciário**").

A Securitizadora e o Agente Fiduciário quando mencionadas, em conjunto, designados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como, "**Parte**".

**CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** em 12 de março de 2026, as Partes celebraram o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Securitização**");

**(ii)** nesta data, e por meio deste "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Primeiro Aditamento**"), as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para: **(a)**

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

refletir o resultado do Procedimento de Alocação (conforme definido no Termo de Securitização); **(b)** em virtude da alteração dos Créditos Imobiliários, alterar Anexo I do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar nos termos do Anexo A a este Primeiro Aditamento; **(c)** esclarecer as condições para a incidência do Prêmio do Pagamento Antecipado; e **(d)** retificar erros materiais;

**(iii)** os CRI não foram integralizados até a presente data, razão pela qual não se faz necessária a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; e

**(iv)** as alterações objeto deste Primeiro Aditamento não dependem de deliberação societária adicional da Emissora, da Devedora (conforme definida no Termo de Securitização) e/ou do Agente Fiduciário.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma do direito, firmar este Primeiro Aditamento, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES

**1.1** Termos iniciados por letra maiúscula, estejam no plural ou no singular, utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## 2. ALTERAÇÕES

**2.1** Por meio deste Primeiro Aditamento, as Partes, de comum acordo, resolvem alterar as definições de determinados termos constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, que passam a vigorar com a redação abaixo

| | |
|---|---|
| *"**Valor Total da Emissão**"* | *Significa o valor total da Emissão, correspondente a R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais). A Opção de Lote Adicional foi exercida parcialmente, em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, foram emitidos 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI adicionais pela Emissora, totalizando 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI.* |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**2.2** Em decorrência da realização do Procedimento de Alocação, as Partes resolvem aditar o Termo de Securitização para alterar as previsões aplicáveis às características dos Créditos Imobiliários e dos CRI previstas nas Cláusulas 4.1.1, 4.1.7 (iv), 5.1 (c), e 5.1. (d). do Termo de Securitização que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*"**4 OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS***

*4.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: a Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, que serão representados pelas CCI aos CRI.*

*4.1.1 O Valor Total da Emissão será de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais). na Data de Emissão (conforme abaixo definido), observado que o valor originalmente ofertado foi aumentado em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), conforme o exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido).*

*[...]*

*4.1.7. As CCI contarão com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam da Escritura de Emissão das CCI:*

*[...]*

*(iv) Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, têm, o valor original total de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais). Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão terão, na Data de Integralização dos CRI, o valor total de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização. "*

*[...]*

***5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI***

*5.1 Características dos CRI: os CRI objeto da presente Emissão, cujo Lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

*[...]*

*(c) Quantidade de CRI: serão emitidos, 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI, conforme definido no Procedimento de Alocação. A quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI, mediante o exercício ou parcial, da opção de emissão de lote adicional de CRI prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Opção de Lote Adicional**"), sendo que tal aumento correspondeu a 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI, equivalentes a R$ 12.715.000,00 (doze milhões, setecentos e quinze mil reais);*

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



*(d)* ***Valor Total de Emissão****: o Valor Total da Emissão será de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) na Data de Emissão.*

*[...]*

**2.3** Em decorrência da realização do Procedimento de Alocação e da realização do procedimento de distribuição dos CRI, as Partes resolvem aditar o Termo de Securitização para alterar as previsões das Cláusulas 6.2.8., 6.2.11, 6.2.18 e 6.2.24 e 6.2.26 do Termo de Securitização que passarão a vigorar com a seguinte redação:

***6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI***

*[...]*

*6.2.8. Coleta de Intenções de Investimento: A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI, observada a Opção de Lote Adicional a alocação dos CRI ("**Procedimento de Alocação**"). O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora Créditos Cedidos, da Securitizadora ou dos Titulares de CRI.*

*[...]*

*6.2.11. Período de Reserva, Documento de Aceitação e Ordens de Investimento: Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram documento de aceitação da Oferta (inclusive por meio eletrônico), nos termos do item IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160, contendo a respectiva solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("**Documento de Aceitação**") ao Coordenador Líder da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") ao Coordenador Líder, indicando, a quantidade de CRI desejada*(s) e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI, observada a Remuneração máxima aplicável.

*[...]*

*6.2.18 Rateio: Na data do Procedimento de Alocação foi verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, tendo havido rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.*

*[...]*

*6.2.24. Não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do*

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

*eventual exercício da Opção de Lote Adicional), de modo que foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.*

*[...]*

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

**2.4** A fim de esclarecer as condições para incidência do Prêmio do Pagamento Antecipado, as Partes resolvem aditar o Termo de Securitização para alterar as previsões das Cláusulas 9.6.1 9.6.2., que passarão a vigorar conforme segue:

*"9.6.1 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários será acrescido do Prêmio do Pagamento Antecipado correspondente ao valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano a ser calculado na forma da Cláusula 9.7.1 deste Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, e Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários "**Eventos de Pagamento Antecipado**").*

*"9.6.2 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será caracterizado o "**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários**"; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, será caracterizada a "**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**", sendo certo que os itens (i) e (ii) acima já consideram o cômputo do Prêmio do Pagamento Antecipado de que trata a Cláusula 9.6.1 ("**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**")."*

**2.5** Além dos ajustes previstos nos itens acima, a fim de retificar erros materiais de redação na Cláusula 5.8 e incluir selo ANBIMA no Termo de Securitização, as Partes desejam realizar outros ajustes ao Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme o Anexo A a este Primeiro Aditamento.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**3. RATIFICAÇÃO**

**3.1** Permanecem ratificadas e inalteradas todas as demais cláusulas, itens, características e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido objeto de alteração específica por este Primeiro Aditamento.

**3.2** A Emissora, neste ato, declara e garante que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura do presente instrumento.

**4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**4.1** O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

**4.2** Este Primeiro Aditamento entrará em pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência do Termo de Securitização.

**4.3** Exceto conforme expressamente previsto no presente Primeiro Aditamento, todos os demais termos e condições do Termo de Securitização permanecerão inalteradas e em pleno vigor e efeito, conforme versão consolidada contante no Anexo A deste Primeiro Aditamento.

**4.4** As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.

**4.5** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**4.6** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**4.7** O presente Primeiro Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

**4.8** As Partes ratificam que admitem como válida, para fins de comprovação de autoria e integridade, a assinatura e informações constantes no presente Primeiro Aditamento, as quais foram capturadas de forma eletrônica por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ("**ICP-Brasil**"), constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, conforme disposto pelo artigo 10, § 1º da Medida

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

Provisória nº 2.200, de 24 agosto de 2001, ainda que não seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP-Brasil. Será considerada a data de assinatura deste Primeiro Aditamento, para todos os fins e efeitos, a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

**4.9** As Partes elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Primeiro Aditamento.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

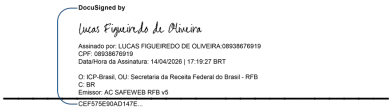
São Paulo, 14 de abril de 2026.

*(As assinaturas seguem na página seguinte.)*

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(Página de Assinatura 1/1 do *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**




Nome:

Cargo:




Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




## Anexo A – Versão Consolidada

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**(1) OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477 na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"); e

**(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo) ("**Agente Fiduciário**").

(a Securitizadora e o Agente Fiduciário quando mencionadas, em conjunto, designados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como, "**Parte**").

As Partes vêm, na melhor forma de direito, celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI (conforme definidos abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

## 1 DEFINIÇÕES

Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

| | |
|---|---|
| "**Afiliadas**" | Qualquer dos controladores, controladas e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações, de qualquer das Partes, em conjunto. |
| "**Alienação Fiduciária de Imóvel**" | A alienação fiduciária do Imóvel Alvo (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido). |
| **"Alienação Fiduciária de Quotas"** | A alienação fiduciária de quotas da SPE Adquirida (conforme abaixo definida) (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida (conforma abaixo definida)) (conforme abaixo definido), em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido). |
| "**Agente Fiduciário**" | A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substitui-la nos termos da Cláusula 15.10 deste Termo de Securitização, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos Titulares de CRI. |
| "**Agente de Liquidação**" | significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001- 05, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | CRI |
| “**Amortização Extraordinária dos CRI**” | Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização. |
| “**ANBIMA**” | A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| “**Anexos**” | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito. |
| “**Anúncio de Início**” | Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160. |
| “**Anúncio de Encerramento**” | Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 56 da Resolução CVM 160. |
| “**Assembleia Especial**” ou “**Assembleia Especial de Titulares de CRI**” | Significa a assembleia especial de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 11 deste Termo de Securitização. |
| “**Avaliador Autorizado**” | Significa **(i) COLLIERS**; **(ii) CBRE**; **(iii) JONES LANG**; e **(iv) CUSHMAN & WAKEFIELD**. |
| “**Aviso ao Mercado**” | Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160. |
| “**Aviso de Recebimento**” | O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| “**BAM**” | A *Brookfield Asset Management Inc.* |
| “**B3**” | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM. |
| “**Brasil**” ou “**País**” | A República Federativa do Brasil. |
| “**Carta Fiança**” | Tem o significado definido na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização. |
| **“CCI”** ou **“CCI Notas Comerciais Lastro”** | A cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais (conforme abaixo definida), a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão da CCI. |
| “**Cessão Fiduciária”** ou “**Cessão Fiduciária de Recebíveis**”” | A cessão fiduciária a ser outorgada pela SPE Adquirida, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas. |
| “**CMN**” | O Conselho Monetário Nacional. |
| “**CNPJ**” | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| “**Código ANBIMA**” | O “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, conforme em vigor. |
| “**Código Civil**” | A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| "**COFINS**" | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| **"Condições Precedentes dos CRI"** | Significa as seguintes condições precedentes:<br>(i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação;<br>(ii) Conclusão da diligência jurídica da Operação, em padrão de mercado, atestando, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e<br>(iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora Créditos Cedidos, contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. |
| "**Conta Arrecadadora**" | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98615-7, agência 0910, na qual serão depositados os recursos da Cessão Fiduciária. |
| "**Conta Centralizadora Operacional 01**" | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), sob o nº 12765-5, agência 0001, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| “**Conta Centralizadora Operacional 02**” | A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 98616-5, agência 0910. |
| “**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**” | Significa o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 29 de janeiro de 2026, conforme aditado em 12 de fevereiro de 2026, entre a Devedora e outras partes. |
| “**Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”** | Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”,* celebrado em 29 de janeiro de 2026, entre a Devedora, a SPE Adquirida e outras partes, conforme aditado. |
| “**Contrato de Cessão Fiduciária**” | Significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 29 de janeiro de 2026,, entre a SPE Adquirida, a Devedora e os Titulares das Notas Comerciais, conforme aditado. |
| “**Contrato de Distribuição**” | O “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 12 de março de 2026 entre o Coordenador Líder, a Emissora, e a Devedora. |
| “**Contrato de Endosso**” | O “*Contrato de Promessa de Endosso*” celebrado em 12 de março de 2026 entre o Titular Original das Notas Comerciais e a Emissora. |
| “**Contratos de Garantia**” | Os **(i)** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; e **(iii)** Contrato de Cessão Fiduciária. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| "**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**" | O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1°, 2°, 3° (parte), 4° e 5° andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n° 04.845.753/0001-59. |
| "**Créditos do Patrimônio Separado**" | Significa **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(iii)**; a Conta Arrecadadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora; e **(iv)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens **(i)** a **(iii)** acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão. |
| "**Créditos Imobiliários**" ou "**Lastro**" | Significa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro. |
| "**Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro**" | A totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão Lastro, o qual será representado pela CCI Notas Comerciais Lastro, cujo valor, em conjunto, é de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais), sujeito aos juros remuneratórios indicados no Termo de Emissão Lastro. |
| "**CRI**" | Significam os CRI em série única, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos nos termos deste Termo de Securitização. |
| **"CRI Adicionais"** | Significa a quantidade de até 13.000 (treze mil) CRI que poderá ser ofertada em adição à quantidade de 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) de CRI originalmente ofertada, em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional; |
| "**CRI em Circulação**" | Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | pela Emissora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou cotistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias. |
| "**Critérios Elegibilidade Revolvência**" | Tem o significado previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização. |
| "**CSLL**" | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| "**Custodiante**" | A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., conforme acima qualificada. |
| "**CVM**" | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| "**Data de Emissão dos CRI**" ou "**Data de Emissão**" | A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2026. |
| "**Data de Integralização**" | A data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelos Investidores. |
| "**Data de Integralização das Notas Comerciais**" | Tem o significado previsto no Termo de Emissão Lastro. |
| "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**" | Tem o significado atribuído na Cláusula 8.5.1 deste Termo de Securitização. |
| **"Data de Verificação do LTV"** | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.3 deste Termo de Securitização. |
| "**Data de Vencimento dos CRI**" | A data de vencimento dos CRI, ou seja, 15 de abril de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI. |
| "**Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.3 do Termo de |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | Securitização. |
| “**Despesas *Flat***” | As despesas *flat* listadas no Anexo VII a este Termo de Securitização. |
| “**Destinação dos Recursos**” | Tem o significado previsto nos termos da Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização. |
| “**Devedora Créditos Cedidos**” | Significa a **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 57.990.985/0001-67. |
| “**Dias Úteis**” | Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| “**Direitos Creditórios”** | Significa a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Alvo, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação do Imóvel Alvo atualmente em vigor, conforme elencados no Contrato de Cessão Fiduciária, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam. |
| “**Disputas**” | Tem o significado previsto na Cláusula 23.2 deste Termo de Securitização. |
| “**Documento de Aceitação**” | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | de Securitização. |
| "**Documentos da Operação**" | Em conjunto: **(i)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aditado pelos Aditamentos ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(v)** Termo de Endosso Securitizadora; **(vi)** os Contratos de Garantias; **(vii)** o Contrato de Distribuição; **(ix)** a Escritura de Emissão da CCI; **(x)** aviso ao mercado; **(xi)** anúncio de início da Oferta, **(xii)** anúncio de encerramento da Oferta; e **(xiii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos. |
| "**ECL**" | Significa *Equity Commitment Letter*, instrumento contratual regido pelas leis de New York, por meio do qual os Patrocinadores por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Devedora, direta ou indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de maio de 2026. |
| "**Efeito Adverso Relevante**" | Significa qualquer efeito adverso relevante: **(i)** na situação econômica, financeira, reputacional ou operacional da Emissora; ou **(ii)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização. |
| "**Emissão**" | A emissão dos CRI pela Securitizadora. |
| "**Emissora**" ou "**Securitizadora**" | A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| "**Encargos Moratórios**" | Tem o significado definido na Cláusula 8.9 deste Termo de Securitização. |
| "**Escritura de Emissão da CCI**" | O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante. |
| "**Escriturador**" | A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 |
| "**Evento de Vencimento Antecipado**" | Tem o significado previsto na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização. |
| "**Fundo de Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.1 deste Termo de Securitização. |
| **"Fundo de Reserva"** | Tem o significado previsto na Cláusula 17.2 deste Termo de Securitização. |
| **"Fundos"** | É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta Centralizadora para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste instrumento, os Fundos são:<br>(i) Despesas Flat;<br>(ii) Fundo de Despesas; e<br>(iii) Fundo de Reserva. |
| "**Garantias**" | As **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Alienação Fiduciária de Quotas; e a **(iii)** Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| "**Garantia Firme**" e "**Valor da Garantia Firme**", respectivamente | A garantia firme de colocação a ser prestada pelo Coordenador Líder para o Valor da Garantia Firme, observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme. |
| "**IBGE**" | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| "**Imóvel Alvo**" ou "**Imóvel**" | Significa a fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, quando mencionados com conjunto. |
| "**Investidores Profissionais**" | São os investidores que possam ser enquadrados nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| "**Investidores Qualificados**" | São os investidores que possam ser enquadrados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| "**Investimentos Permitidos**" | Significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. e/ou fundo soberano |
| "**IOF/Câmbio**" | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| "**IOF/Títulos**" | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| "**IPCA**" | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| “**IRRF**” | O Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “**IRPJ**” | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| “**Jornal de Publicação Devedora**” | Significa o jornal “Diário Comercial de São Paulo”. |
| “**JUCESP**” | A Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| “**Laudo de Avaliação**” | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.2 deste Termo de Securitização. |
| “**Lei 4.728**” | A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada. |
| “**Lei 8.668**” | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| “**Lei 8.981**” | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada. |
| “**Lei 9.514**” | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| “**Lei 11.033**” | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| “**Lei 11.101**” | A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada. |
| “**Lei 12.810**” | A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada. |
| “**Lei 12.846**” | A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015. |
| “**Lei 14.430**” | A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | alterada. |
| “**Lei das Sociedades por Ações**” | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| “**Leis Anticorrupção**” | qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129 de 18 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act.* |
| “**MDA**” | O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| “**Medida Provisória 2.158-35**” | A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. |
| “**Meios de Divulgação**” | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.3 deste Termo de Securitização. |
| “**Montante Mínimo**” | O valor total dos Direitos Creditórios, na data de emissão das Notas Comerciais, equivalente a R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões). |
| “**Notas Comerciais**” ou “**Notas Comerciais Lastro**” | As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais subscritas pelos Titulares Originários na figura de Titulares de Notas Comerciais Escriturais e transferidas à Emissora, as quais possuíam o valor de emissão de R$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) na sua respectiva data de emissão, e possuem valor de R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos) na data de celebração deste Termo de Securitização. |
| “**LTV**” | Tem o significado previsto na Cláusula 9.10.2(v) deste |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | Termo de Securitização. |
| "**Obrigações Garantidas**": | Em garantia do fiel e integral cumprimento **(i)** das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de resgate nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado, previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação. |
| "**Oferta**" | A oferta pública de colocação dos CRI, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual é destinada a Investidores Qualificados e será intermediada pelo Coordenador Líder. |
| "**Ordens de Investimento**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização. |
| **"Operação de Securitização"** | A emissão das Notas Comerciais Escriturais e a vinculação aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro, mediante a Formalização do Endosso dos Créditos Imobiliários, inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 486ª (Quadringentésima Octogésima Sexta) emissão da Securitizadora, em série única, em relação aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como Lastro, por |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | meio da celebração deste Termo de Securitização. |
| “**Opção de Lote Adicional”** | Significa a opção de aumentar em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, ou seja, em até 13.000 (treze mil) CRI, no valor de até R$13.000.000,00 (treze milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. |
| “**Participantes Especiais**” | As outras instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Titulares Originários para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição. |
| “**Patrimônio Separado dos CRI**” | O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI. |
| “**Patrocinadores**” | Significam o **BSREP IV-A BERYL SUB L.P**. (CNPJ nº 44.616.327/0001-68), **(ii) BSREP IV-B BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.328/0001-02), **(iii) BSREP IV-C BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.330/0001-81), **(iv) BSREP IV-C (ER) BERYL DE SUB L.P**. (CNPJ nº 44.616.329/0001-57), (**v) BSREP IV-D BERYL SUB L.P.** (CNPJ nº 44.616.331/0001-26), em conjunto, os quais irão constituir a ECL. |
| “**Período de Reserva**” | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | de Securitização. |
| "**Pessoas Vinculadas**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2.22 deste Termo de Securitização. |
| "**PIS**" | A Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| "**Plano de Distribuição**" | Tem o significado definido na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização. |
| "**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**" | 24 de abril de 2026. |
| "**Preço de Aquisição do Lastro**" | O montante total a ser pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários Cessão, conforme indicado no Contrato de Endosso. |
| "**Preço de Integralização dos CRI**" | O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização. |
| "**Procedimento de Alocação**" | Tem o significado previsto na Cláusula 6.2.8 deste Termo de Securitização. |
| "**Prospectos**" | O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto. |
| "**Prospecto Preliminar**" | Significa o prospecto preliminar da Oferta. |
| "**Prospecto Definitivo**" | Significa o prospecto definitivo da Oferta. |
| **"Primeira Verificação do LTV"** | Tem o significado previsto na Cláusula 13.3.3 deste Termo de Securitização. |
| **"Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais"** | Significa o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado em 21 de janeiro de 2026, entre os Titulares |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | Originários e o Agente Fiduciário. |
| “**Segundo Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais**” | Significa o “*Segundo Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.”* celebrado em 12 de março de 2026, entre os Titulares Originários e a Emissora para a transferência das Notas Comerciais à Emissora |
| **“Reorganização Societária Permitida”** | qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Devedora, a respectiva transferência realizada (i) BAM; (ii) para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou (iii) para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos “ii” e “iii”, a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel Alvo e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos documentos da Oferta. Adicionalmente, entende-se por Reorganização Societária Permitida quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Devedora ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel Alvo, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Devedora ou qualquer dos seus sucessores legais. |
| “**Regime Fiduciário**” | O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, e as Garantias, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta Arrecadadora e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430. |
| "**Remuneração dos CRI**" ou "**Remuneração**" | Tem o significado definido na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização. |
| "**Resgate Antecipado dos CRI**" | Tem o significado definido na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização. |
| "**Resolução CVM 17**" | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada. |
| "**Resolução CVM 44**" | A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada. |
| "**Resolução CVM 60**" | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada. |
| "**Resolução CVM 160**" | A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| **"Revolvência"** | Tem o significado previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização. |
| "**Taxa DI**" | Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3. com.br). |
| "**Taxa Substitutiva DI**" | Tem o significado definido na Cláusula 8.4.1 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| "**Termo de Securitização**" ou "**Termo**" | O presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.",* conforme aditado celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário. |
| "**Termo de Emissão**" ou "**Termo de Emissão Lastro**" | Significa o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. |
| "**Termo de Emissão de Notas Comerciais**" | Significa o "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado entre a Devedora na figura de emitente das Notas Comerciais Escriturais e os Titulares Originários na figura de titulares das notas comerciais escriturais, conforme aditado. |
| "**Titular Originário**" | Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de representantes dos titulares das Notas Comerciais Lastro. |
| "**Titulares de CRI**" | Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI. |
| "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**" | Tem o significado definido na Cláusula 17.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "**Valor Nominal Unitário**" ou "**Valor Nominal Unitário dos CRI**" | Significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, ou seu respectivo saldo, conforme o caso. |
| *"**Valor Total da Emissão**"* | *Significa o valor total da Emissão, correspondente a R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete* |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | *milhões, setecentos e quinze mil reais). A Opção de Lote Adicional foi exercida parcialmente, em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, foram emitidos 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI adicionais pela Emissora, totalizando 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI.* |
| "**VX Informa**" | Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema. |

**1.1.2** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

**1.1.3** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

## 2 APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA CONSTITUIÇÃO DO LASTRO

**2.1** *Aprovação Societária da Emissora*: a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária De Acionistas de Emissora realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 369.782/25-2, em sessão de 31 de outubro de 2025.

**2.2** *Aprovação Devedora*: a emissão das Notas Comerciais Lastro por meio da celebração do Termo de Emissão Lastro, a vinculação ao CRI, a celebração das Garantias de que é a Devedora parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 14 de janeiro de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 02 de fevereiro de 2026, sob o nº 16.593/26-1, a qual foi retificada e ratificada em 12 de março de 2026 , na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, as características da Emissão.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

## 3 ESTRUTURA DA EMISSÃO

**3.1** *Notas Comerciais Escriturais*: as Notas Comerciais Lastro foram emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão Lastro, as quais foram subscritas e integralizadas pelo Titular Originário. As Notas Comerciais Lastro foram transferidas pelo Titular Originário à Securitizadora por meio do Contrato de Endosso. As Notas Comerciais Lastro serão representadas pela CCI Notas Comerciais Lastro. Nesse sentido, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aditados.

**3.2** *Lastro dos CRI*: os Créditos Imobiliários Notas Comerciais serão vinculados aos CRI em decorrência da Operação de Securitização nos termos deste Termo de Securitização.

**3.3** *Origem dos Créditos Imobiliários*: os Créditos Imobiliários originaram-se nas Notas Comerciais Lastro.

## 4 OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**4.1** Vinculação dos Créditos Imobiliários: a Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, que serão representados pelas CCI aos CRI.

**4.1.1** O Valor Total da Emissão será de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais). na Data de Emissão (conforme abaixo definido), observado que o valor originalmente ofertado foi aumentado em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), conforme o exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido).

**4.1.2** Para fins da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários, que serão representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora.

**4.1.3** Os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas principais características, estão descritos na Cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização, em atendimento ao disposto no inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60.

**4.1.4** A Escritura de Emissão da CCI e a CCI serão devidamente custodiadas junto ao Custodiante e a B3, conforme o caso.

**4.1.5** Uma vez devidamente custodiado este Termo de Securitização, o Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**4.1.6** O Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do Lastro; **(ii)** fará a custódia de uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração dos Créditos Imobiliários.

**4.1.7** A CCI contará com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam da Escritura de Emissão da CCI:

(i) *Credor*: a Securitizadora.

(ii) *Devedores*: a Devedora.

(iii) *Preço do Lastro*: os Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro, representados pela CCI Notas Comerciais Lastro, devidas pela Devedora nos períodos descritos no Termo de Emissão Lastro, conforme aditado. As demais características das CII e dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização.

(iv) *Créditos Imobiliários*: Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, têm, o valor original total de R$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais). Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão terão, na Data de Integralização dos CRI, o valor total de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

(v) *Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários*: serão pagos nas datas de pagamento constantes na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão Lastro.

(vi) *Encargos moratórios*: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

(vii) *Custodiante*: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada.

## 5 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

**5.1** *Características dos CRI:* os CRI objeto da presente Emissão, cujo Lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

(a) *Emissão*: 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora.

(b) *Séries*: única.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(c) *Quantidade de CRI*: serão emitidos, 397.715 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze) CRI, conforme definido no Procedimento de Alocação. A quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada em 3,3026% % (três inteiros e três mil e vinte e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI, mediante o exercício ou parcial, da opção de emissão de lote adicional de CRI prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Opção de Lote Adicional**"), sendo que tal aumento correspondeu a 12.715 (doze mil setecentos e quinze) CRI, equivalentes a R$ 12.715.000,00 (doze milhões, setecentos e quinze mil reais);

(d) *Valor Inicial da Emissão*: o Valor Total da Emissão será de R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) na Data de Emissão.

(e) *Coleta de Intenções de Investimento*. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI, observada a Opção de Lote Adicional a alocação dos CRI ("**Procedimento de Alocação**"). O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora Créditos Cedidos, da Securitizadora ou dos Titulares de CRI.

(f) *Opção de Lote Adicional:* A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora Créditos Cedidos, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 3,3766% (três inteiros e três mil setecentos e sessenta e seis décimos de milésimo por cento), ou seja, em até 13.000 (treze mil) CRI, no valor de até R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme e o Valor Total da Emissão, considerando o exercício do Lote Adicional, não poderá ser superior ao saldo devedor das Notas Comerciais Lastro na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI.

(g) *Valor Nominal Unitário dos CRI*: os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(h) *Regime de Colocação*: observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, nos termos do inciso VIII, alínea "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação, até o limite do Valor da Garantia Firme.

(i) *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de Atualização Monetária.

(j) *Remuneração dos CRI e Data de Pagamento da Remuneração dos CRI*: os CRI farão jus à Remuneração, calculada e paga nos termos das Cláusulas 8.2 e 8.5.1 deste Termo de Securitização;

(k) *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

*(l)* *Garantias*: os CRI em virtude da constituição do Patrimônio Separado contarão indiretamente pelas Garantias;

(m) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(n) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160;

(o) *Data de Emissão*: 15 de abril de 2026;

(p) *Local de Emissão*: São Paulo – SP;

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(q) *Data de Vencimento dos CRI*: a Data de Vencimento dos CRI será 15 de abril de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;

(r) *Coobrigação da Emissora, dos Titulares Originários e pelo Devedora*: não há;

(s) *Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI*: é vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora;

(t) *Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI*: a Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI;

(u) *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*: a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária dos CRI (conforme definido abaixo), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos seguintes casos: **(i)** amortização facultativa antecipada facultativa, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos do Termo de Emissão Lastro, e, observado os termos e condições da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização; **(ii)** amortização extraordinária obrigatória, pela Devedora, do respectivos Créditos Imobiliários no termos do Termo de Emissão, observado os termos e condições da cláusula 9.6 deste Termo de Securitização;

(v) *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*: a Emissora deverá promover o Resgatado Antecipado total dos CRI: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de um resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições deste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um resgate obrigatório dos Créditos Imobiliários conforme termos e condições da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; **(iv)** na hipótese da realização de uma oferta de resgate antecipado total dos Créditos Imobiliários; **(v)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI (conforme definido abaixo), e a Devedora realize o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão Lastro, e deste Termo de Securitização;

(w) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem depositados;

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(x) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(y) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios oriundos da Cessão Fiduciária serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** recomposição do Fundo de Despesas; **(iii)** eventuais Encargos Moratórios; **(iv)** Remuneração dos CRI vencidas e não pagas, se houver; **(v)** Remuneração dos CRI imediatamente vincendas; **(vi)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso, se houver; e **(vii)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI imediatamente vincendo;

(z) *Destinação dos Recursos*: os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro para aquisição dos Créditos Imobiliários;

**5.2** *Depósito*. observada a Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização, os CRI serão depositados para distribuição, liquidação, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

**5.2.1** Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**5.2.2** Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

encerramento da Oferta, desde que observados os termos e condições impostos pela Resolução CVM 60 e pela Resolução CVM 160, em conjunto.

**5.2.3** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

**5.3** Distribuição Parcial: não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

(cc) *Agente de Liquidação:* o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 17 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na cláusula 17.3 deste Termo de Securitização. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

**5.4** *Escriturador:* o Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 17.3, deste Termo de Securitização.

**5.5** *Classificação de Risco dos CRI:* os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating.*

**5.5.1** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

**5.6** *Vantagens e Restrições dos CRI*: não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

**5.7** *Duration* dos CRI: aproximadamente 3,80 anos, data base 12 de março de 2026.

**5.8** *Classificação dos CRI:* para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA”, conforme em vigor, da ANBIMA e nos termos do parágrafo único do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




(i) **Categoria**: corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, nos termos da alínea "a", do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA;

(ii) **Concentração**: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais Lastro são devidos pelo Devedor, nos termos do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA;

(iii) **Segmento**: Imóvel comercial e lajes corporativas; e

(iv) **Tipo de contrato com lastro**: valores mobiliários representativos de dívida.

**5.9** Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

## 6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

**6.1** A oferta de distribuição dos CRI será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não estando, assim, sujeita à análise prévia da CVM. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

**6.2** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder de acordo com o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").

**6.2.1** O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, irá elaborar o Plano de Distribuição, nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica. O Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; e **(iii)** que os Investidores e os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao exemplar dos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160, para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto ao Coordenador Líder.

**6.2.2** *Oferta a Mercado:* nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

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

**6.2.5** *Publicidade da Oferta:* após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

**6.2.6** O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme abaixo definido).

**6.2.7** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

**6.2.8** *Coleta de Intenções de Investimento:* a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º, 3º e 4º e dos artigos 62 e 65 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, o volume a ser alocado nos CRI ("**Procedimento de Alocação**"). O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI, será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**6.2.9** O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do referido procedimento.

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

**6.2.11** *Período de Reserva, Documento de Aceitação e Ordens de Investimento:* Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram documento de aceitação da Oferta (inclusive por meio eletrônico), nos termos do item IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160, contendo a respectiva solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("**Documento de Aceitação**") ao Coordenador Líder da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") ao Coordenador Líder, indicando, a quantidade de CRI desejada(s) e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI, observada a Remuneração máxima aplicável.

**6.2.12** O recebimento de reservas para subscrição dos CRI está devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na lâmina da Oferta e somente será admitido durante o Período de Reserva.

**6.2.13** Os Investidores deverão indicar no Documento de Aceitação ou na Ordem de Investimento, conforme o caso: **(i)** taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não sejam superiores à Remuneração máxima, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como **(ii)** a quantidade de CRI que desejam subscrever.

**6.2.14** Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação e a Ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e 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.

**6.2.15** O Documento de Aceitação e as Ordens de Investimento deverão: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**6.2.16** Os Documento de Aceitação ou Ordens de Investimento formalizados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

**6.2.17** Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos documento da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, 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 formalizar o seu Documento de Aceitação ou sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou da solicitação de reserva constante do Documento de Aceitação, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou da reserva indicada no Documento de Aceitação, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

**6.2.18** *Rateio*: Na data do Procedimento de Alocação foi verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, tendo havido rateio operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

**6.2.19** O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, no Documento de Aceitação, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

**6.2.20** *Período de Distribuição:* nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**6.2.21** *Aceitação da Oferta:* os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento de Ordem de Investimento ou Documento de Aceitação, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Documento de Aceitação, conforme o caso, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**6.2.22** *Pessoas Vinculadas:* poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022. Para fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Documento de Aceitação sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

**6.2.23** Sob pena de cancelamento da sua Ordem de Investimento ou do seu Documento de Aceitação, pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Documento de Aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

**6.2.24** Não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional), de modo que não foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

**6.2.25** Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 6.2.24 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras eventualmente contratadas como formadores de mercado; **(ii)** 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

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

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

**6.2.27** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

**6.3** *Procedimento de Integralização*. a integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora Operacional 01.

**6.4** *Preço de Integralização e Forma de Integralização*: os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização (exclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (inclusive) (“**Preço de Integralização dos CRI**”). Ademais, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam integralizados na mesma data.

**6.5** *Encerramento da Oferta:* após o 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 da Oferta, nos Meios de Divulgação.

## 7 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### 7.1 Destinação dos recursos da integralização dos CRI pela Emissora

Os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI são destinados ao pagamento do Preço de Aquisição do Lastro para aquisição dos Créditos Imobiliários, o qual será definido conforme o resultado do Procedimento de Alocação, sendo equivalente a R$ 392.348.241,30 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e trinta centavos), que corresponde ao saldo devedor das Notas Comerciais na presente data ("**Saldo Devedor**"), acrescido

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *Internet* (http://www.b3.com.br) acrescido de um *spread* de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a presente data (exclusive) até a Data do Procedimento de Alocação (inclusive).

## 7.2 Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro pela Devedora

**7.2.1** Os Recursos Líquidos (conforme definidos no Termo de Emissão Lastro) obtidos pela Devedora em virtude da integralização das Notas Comerciais Lastro, nos termos do Termo de Emissão Lastro, são destinados, pela Devedora para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA**. ("**Quotas**" e "**SPE Adquirida**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel Alvo ("**Destinação Futura**").

**7.2.2** Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais Lastro serão integralmente utilizados, mediante pagamento pela Devedora da Destinação Futura, de acordo com as finalidades previstas no Termo de Emissão Lastro, conforme disposto na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização, de modo que, não foi realizada outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pela Devedora para a aquisição das Quotas e, indiretamente, do Imóvel Alvo.

**7.2.3** Observado o disposto no Termo de Emissão Lastro será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais Lastro para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

**7.2.4** A Devedora enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, até o último Dia Útil do mês seguinte aos semestres findos em setembro e março, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura realizados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto ("**Relatório Semestral**").

**7.2.5** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como "**Documentos de Destinação**": termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos em formato eletrônico (.xml), comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e cartório de registro de imóveis), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago); também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação Futura, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**7.2.6** O Agente Fiduciário dos CRI analisará o Relatório Semestral e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação dos Recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI, para os fins de comprovação de Destinação de Recursos, as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**7.2.7** A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem que os recursos captados por meio das Notas Comerciais foram aplicados de acordo com a Destinação dos Recursos, conforme disposto no Termo de Emissão Lastro.

**7.2.8** A Devedora se obrigou nos termos do Termo de Emissão Lastro, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar os titulares das Notas Comerciais Lastro por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Lastro de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé.

**7.2.9** Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais Lastro, a Devedora ficará desobrigadas com relação às comprovações previstas no Termo de Emissão Lastro, exceto se em razão de determinação de autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais for necessária qualquer comprovação adicional.

**7.2.10** Conforme disposto no Termo de Emissão Lastro é de responsabilidade da Devedora a veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas constantes dos Documentos Comprobatórios.

**7.2.11** Adicionalmente, a Devedora confirmou, conforme disposto no Termo de Emissão, a sua capacidade de destinar todo o montante de recursos que será obtido com as Notas Comerciais, até a data de vencimento das Notas Comerciais, para aquisição das Ações e por consequência dos Imóveis.

## 8 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

**8.1** *Atualização Monetária dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**8.2** *Remuneração dos CRI:* A partir da primeira Data de Integralização, dos CRI, os CRI farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, calculada e divulgada diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.4 abaixo ("**Remuneração dos CRI**").

**8.3** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização. Para os fins do presente Termo de Securitização, considera-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

**8.4** A Remuneração dos CRI deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

**Sendo que:**

**J** = valor unitário da Remuneração dos CRI, conforme o caso, devida no final de cada respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 8.5.1 abaixo, após incorporação de juros ou pagamento, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

**Sendo que**:

**FatorDI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]¶$$

**Sendo que**:

**n =** número total de Taxas DI, consideradas para os juros remuneratórios do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme o caso, ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "**n**" um número inteiro;

**k** = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo "**k**" um número inteiro; e

**TDIk** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

**Sendo que:**

**k** = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n

**DIk** = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo.

**Fator *Spread*** = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

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

**Sendo que**:

***Spread*** = 0,50 (cinquenta centésimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

**DP** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI, conforme o caso, ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**DPDP**" um número

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI, conforme o caso:

**a.** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

**b.** o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

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

**d.** o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao Valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, para efeito de apuração do saldo devedor;

**e.** no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, será observado o disposto na Cláusula 8.4.1 e seguintes abaixo; e

**f.** a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 14 será a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis.

**8.4.1** *Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI:* na hipótese de **(i)** não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou **(ii)** extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor dos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme o caso, em até 7 (sete) Dias Úteis contados: **(a)** da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou **(b)** da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme o caso, sobre a taxa substitutiva DI ("**Taxa Substitutiva DI**").

**8.4.2** Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro (parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de juros remuneratórios), será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no presente instrumento, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI, conforme o caso, quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

**8.4.3** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, no âmbito da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme o caso, para deliberação da Taxa Substitutiva DI, de acordo com os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, em comum acordo com a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares de CRI, a Devedora deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento das Assembleias Especiais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referidas assembleias, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, conforme disposto no Termo de Emissão e consequentemente, a Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme o caso, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI, conforme o caso a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Os CRI que vierem a ser resgatados nos termos da presente Cláusula deverão ser cancelados.

**8.5 Data de Pagamento de Remuneração dos CRI.**

**8.5.1** A Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma constante do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

**8.6 Amortização dos CRI**

**8.6.1** *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**8.7** *Prorrogação de Prazos:* considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de, pelo menos, 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**8.8** Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

**8.9** *Encargos Moratórios:* ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("**Encargos Moratórios**").

**8.10** *Atraso no Recebimento dos Pagamentos:* sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.7 acima, o não comparecimento do Investidor 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.

**8.11** *Local de Pagamento:* os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

## 9 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**9.1** *Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:* a Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

**9.2** *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:* a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento), nas hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários e/ou na Amortização Antecipada Obrigatória, detalhadas abaixo, conforme aplicável.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




**9.3** *Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários**").

**9.4** *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:* os CRI serão resgatados de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam: **(i)** nas hipóteses de decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(ii)** na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, conforme disposto neste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, conforme o caso, entre a Devedora e os Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

**9.4.1** A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses descritas na Cláusula 9.3 acima para promover o Resgate Antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do Resgate Antecipado dos CRI. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares de CRI para determinação do Evento de Vencimento Antecipado em face da Devedora, sendo certo que, neste caso, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

**9.5** *Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários*. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais, observadas as condições descritas no Termo de Emissão, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI ("**Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários**").

**9.5.1** Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários; **(ii)** de Prêmio de Pré-Pagamento (conforme abaixo definido), calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

Facultativa dos Créditos Imobiliários (exceto no enquadramento LTV); e (iii) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários.

**9.5.2** Para fins de clareza, caso seja necessária a realização de uma Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), não será devido qualquer Prêmio de Pagamento Antecipado pela Devedora Créditos Cedidos.

**9.6** *Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários*: Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Termo de Emissão e deste instrumento, a Devedora poderá, a qualquer momento, realizar a alienação total ou parcial das ações de emissão da Devedora, da SPE Adquirida ou do Imóvel Alvo ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlado(es) direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**") observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Quotas desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, como condição precedente ou ato do fechamento das Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); (ii) a Devedora, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e; ou alternativamente; **(iii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Devedora e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Emissão de Notas Comerciais e da Oferta de Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários"), de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Substituição do Imóvel**").

**9.6.1** No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários será acrescido do Prêmio do Pagamento Antecipado correspondente ao valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano a ser calculado na forma da Cláusula 9.7.1 deste Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, e Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**9.6.2** Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas **(i)** ocorra de forma integral e, deste modo, equivalha ao valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será caracterizado o "**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários**"; e **(ii)** ocorra, de forma parcial até o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, será caracterizada a "**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**", sendo certo que os itens (i) e (ii) acima já consideram o cômputo do Prêmio do Pagamento Antecipado de que trata a Cláusula 9.6.1 ("**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

**9.6.3** Para a realização da das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 9.6.2 acima e/ou na Cláusula 10 abaixo, conforme o caso, a Devedora deverá comunicar à Emissora, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, incluindo **(i)** o valor das Alienações Permitidas; **(ii)** se a venda de que trata a Cláusula 9.6.2 acima será sobre parte ou sobre a totalidade do Imóvel Alvo ou das Quotas da SPE Adquirida ou das Ações da Devedora ou ainda, das quotas e/ou cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) diretos ou indiretos; **(iii)** quaisquer outras informações adicionais para fins do pagamento antecipado pelas Alienações Permitidas ("**Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**").

**9.6.4** Caso o valor das Alienações Permitidas implique na inobservância do LTV, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização do pagamento antecipado, total ou parcial, das respectivas Notas Comerciais pela Devedora ou à amortização proporcional para fins de observância do LTV.

**9.6.5** Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, na hipótese de uma Alienação Permitida, a Devedora, a seu critério e expensas, poderá solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados, o qual deverá ser considerado pela Securitizadora para os fins previstos acima

**9.6.6** Uma vez atendidas as condições acima, caso haja o resgate total de quaisquer das Notas Comerciais Lastro, o tratamento e a liberação das Garantias irá observar o disposto no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável.

**9.6.7** Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros tenha sido formalizada, caso os recursos provenientes da venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros não sejam recebidos ou, ainda, o fechamento da operação de venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

penalidade à Devedora, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso pela Devedora na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

**9.7** As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável:

**9.7.1** Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, o Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento dos Créditos Imobiliários, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

***Prêmio do Pagamento Antecipado = PU*[(1 + Y)^(DU/252) – 1]***

**Onde:**

**PU** = Saldo devedor do valor que a parcela do Imóvel Alvo representa em relação aos CRI.

**DU** = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais e a Data de Vencimento, sendo "**DU**" um número inteiro; e

**Y** = significa o prêmio ao ano de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento).

**9.7.2** No caso de uma Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários e/ou de uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos Créditos Imobiliários, o valor remanescente da remuneração dos Créditos Imobiliários e por consequência a Remuneração dos CRI continuarão a ser capitalizadas e deverá ser paga nas Datas de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

**9.7.3** Caso a data do Evento de Pagamento Antecipado coincida com uma Data de Amortização e/ou Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais, o Prêmio do Pagamento Antecipado deverá ser calculado sobre a parcela do saldo do valor nominal unitário objeto do Evento de Pagamento Antecipado apurado após o referido pagamento.

**9.7.4** Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá comunicar à Emissora, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento da Remuneração, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o Valor da Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários e/ou o Valor

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, conforme o caso; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

**9.7.5** O Evento de Pagamento Antecipado para seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pela Custodiante.

**9.7.6** As Notas Comerciais Lastro objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou de uma de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais ou serão obrigatoriamente canceladas.

**9.7.7** A realização da Amortização Antecipada Facultativa e/ou de uma Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários deverá abranger, proporcionalmente, todas os Créditos Imobiliário, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI.

**9.8** Os recursos recebidos pela Emissora nas hipóteses previstas na Cláusulas 9.2 a 9.6 deste Termo de Securitização, em virtude de uma Amortização Antecipada dos Créditos Imobiliários e/ou uma Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários respectivamente deverão ser utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária dos CRI, sempre que possível, de forma proporcional ao saldo devedor dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

**9.9** *Comunicação à B3:* O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

**9.10** *Eventos de Vencimento Antecipado*. A Emissora poderá exigir o imediato pagamento de todo o saldo dos Créditos Imobiliários, caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nas Cláusulas 9.10.1 e 9.10.2 abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"), observado o disposto abaixo:

**9.10.1** 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 vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, observados os quóruns e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum, a Emissora **não** declarará o vencimento antecipado:

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(i) inadimplemento comprovado, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrentes do Termo de Emissão Lastro, ou dos respectivos Contratos de Garantias, relativo às Notas Comerciais, não sanados no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido no Termo de Emissão ou nos respectivos Contratos de Garantia, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;

(ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Devedora, conforme disposto no Termo de Emissão Lastro, em qualquer declaração (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Devedora relativas ao Termo de Emissão Lastro e/ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel Alvo, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação, suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel Alvo, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora: **(a)** comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; **(b)** apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, **(c)** comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Devedora esteja cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Devedora, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Devedora, do referido evento;

(v) não renovação/não contratação das apólices de seguros patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, diretamente, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel Alvo em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) a Devedora não promover: **(a)** em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel Alvo, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel Alvo representa, indicando a Emissora como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente,

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel Alvo antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Emissora dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Alvo que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro;

(viii) caso a Devedora venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo que lhe é aplicável relativo à Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Devedora venha a descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel Alvo, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel Alvo com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(x) protestos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Emissora: **(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;

(xi) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionado ao Termo de Emissão, e por cujo pagamento a Devedora seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais),

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

atualizado pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) dias úteis contados do referido descumprimento; e

(xii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Devedora em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Devedora relativo ao Termo de Emissão e/ou aos respectivos Contratos de Garantias.

**9.10.2** Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, ocorrerá o vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados do referido descumprimento;

(ii) ocorrência de **(1)** liquidação, extinção ou dissolução da Devedora; ou **(2)** aprovação em assembleia geral de acionistas e/ou de cotistas da Devedora da dissolução, extinção ou liquidação dos da Devedora, exceto na hipótese da Incorporação Permitida;

(iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Devedora, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, exceto em caso de Reorganização Societária Permitida;

(iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos documentos da Operação com relação ao prazo para reforço das Garantias;

(v) caso o *loan to value*, definido como: (i) o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação do LTV, dividido (ii) pelo valor de avaliação do Imóvel Alvo, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, acrescido do montante equivalente à garantia de 30% (trinta por cento) do valor de principal garantido pelo ECL ("**LTV**"), seja superior a 100% (cem por cento) observado o quanto disposto Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; e não seja realizado, pela Devedora, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel Alvo, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

(vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Devedora;

(viii) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;

(ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto, ou ainda transferência substancial de ativos pela Devedora, sem a prévia e expressa autorização da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida ou da Incorporação Permitida;

(x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Alvo, que implique no descumprimento do LTV desde que a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Devedora não realize um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados a partir do decurso do referido prazo o que ensejará por consequência um Resgate Antecipado dos CRI pela Emissora, observado que a Devedora deverá comunicar à Emissora, em até 1 (um) dia útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referido Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio;

(xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Devedora, isto é, no mercado financeiro ou de capitais, em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel Alvo ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização;

(xii) caso o Termo de Emissão e/ou os Contratos de Garantia sejam declarados inválidos, nulos ou inexequíveis (liminarmente ou de forma definitiva), por meio de decisão judicial de

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias;

(xiii) caso o Imóvel Alvo seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Emissora nos termos deste Termo de Securitização, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que tal servidão não se afete substancialmente a exploração deste;

(xiv) não utilização, pela Devedora, dos recursos de acordo com a Destinação dos Recursos de acordo com o disposto no Termo de Emissão; e

(xv) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora.

**9.10.3** A Devedora, por si, por seus controladores e suas controladas, fica desde já autorizada a realizar todas e quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a SPE Adquirida realize a incorporação reversa da Devedora e/ou realizar a transformação societária da SPE Adquirida, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Devedora ou à SPE Adquirida ("**Incorporação Permitida**").

**9.10.4** Caso seja realizada a transformação societária da SPE Adquirida e esta passe a ser uma sociedade anônima, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, para fins de atendimento regulatório, até 1% (um por cento) das ações de emissão da SPE Adquirida poderão ser alienadas/transferidas a um terceiro/veículo investidor a ser indicado pela BAM, observado a Alienação Fiduciária de Quotas e o aqui previsto.

**9.10.5** Todos os valores previstos nas Cláusula 9.10.1 deste Termo de Securitização serão atualizados pela variação positiva do IPCA, desde a data de pagamento do Preço de Integralização dos CRI.

**9.10.6** Observadas as demais obrigações previstas no Termo de Emissão, enquanto não houver a quitação integral dos Créditos Imobiliários, a Devedora fornecerá à Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 9.10.1 e 9.10.2 deste Termo de Securitização; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Devedora.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**9.10.7** A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimentos indicados na Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, acarretarão o vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e exigir o pagamento do que for devido.

**9.10.8** Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora enviará aviso ou notificação à Devedora em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

**9.10.9** Em caso de declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora estará obrigada a efetuar o pagamento integral, em parcela única, do saldo em aberto dos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido de juros remuneratórios e eventuais encargos devidos e não pagos, bem como quaisquer outros valores eventualmente devidos em decorrência dos respectivas Créditos Imobiliários, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora, devendo tais valores ser utilizados pela Emissora para a realização do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

**9.10.10** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida nos itens acima, 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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

## 10 REVOLVÊNCIA E SUBSTITUIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**10.1** Mediante solicitação expressa da Devedora, na hipótese da venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, nos termos previstos na Cláusula 9.6 acima, a Emissora poderá utilizar parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora, a título do Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

**10.1.1** Nos termos do artigo 43-B da Resolução CVM 60, a Revolvência, em nenhuma hipótese resultará em: (i) prorrogação do cronograma dos CRI (Datas de Pagamento e/ou da Data de Vencimento); (ii) redução da Remuneração; e/ou (iii) alteração da proporção dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, observado o disposto na Cláusula 10.4 abaixo.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**10.2** Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Emissora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(a)** integral enquadramento do LTV previsto neste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 9.6 acima; e **(b)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Devedora, em termos substancialmente idênticos aos das Notas Comerciais Lastros ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

**10.3** A Revolvência será realizada, necessariamente, com recursos originados pela Devedora em uma venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, utilizando-se, para tanto, o montante necessário para a aquisição, desde que não gere o desenquadramento do LTV previsto neste Termo de Securitização.

**10.3.1** Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Devedora deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros, prevista na Cláusula 9.6.3 acima, informando, à Emissora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

**10.4** Caso, (i) a Devedora não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 10.3.1 acima; ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis dias do depósito do Pagamento Antecipado pela venda do Imóvel ou das Quotas para terceiros na Conta Centralizadora, os recursos disponíveis da Conta Centralizadora serão obrigatoriamente utilizados na Amortização Extraordinária e/ou Resgate Obrigatório dos CRI, conforme o caso.

**10.5** Após a confirmação pela Emissora de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade Revolvência, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 10.3.1 acima, as Partes formalizarão a emissão dos créditos imobiliários adicionais, a serem subscritos pela Emissora, com o subsequente aditamento a este Termo de Securitização, para vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos à Emissão, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da aquisição dos novos créditos imobiliários.

**10.6** Após a formalização dos documentos aplicáveis a transferência de novo crédito imobiliário à Securitizadora no âmbito da Revolvência os novos créditos imobiliários serão, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro.

**10.7** Não é aplicável Substituição dos Créditos Imobiliários a presente Emissão.

## 11 ASSEMBLEIA ESPECIAL

**11.1** *Realização da Assembleia Especial:* os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

**11.2** *Legislação Aplicável:* aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430, e, subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.3** *Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI:* a Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**11.3.1** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

**11.3.2** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

**11.4** *Competência para Convocação*. a Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.5** *Convocação:* a convocação da Assembleia Especial deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previsto no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada Investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e/ou conforme cadastro realizado pelos Titulares de CRI no site da Emissora.

**11.5.1** Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para a segunda convocação.

**11.5.2** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja realizada conjuntamente com a primeira convocação.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



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

**11.5.4** A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**11.6** *Instalação:* a Assembleia Especial instalar-se a, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**11.7** *Voto:* cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

**11.8** *Comparecimento do Agente Fiduciário:* o Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**11.9** *Presidência:* a presidência da Assembleia Especial caberá (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; (iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou (v) à pessoa designada pela CVM.

**11.10** *Deliberações:* exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da respectiva Assembleia Especial, serão considerados (i) apenas os CRI em Circulação; e (ii) a totalidade dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da respectiva Assembleia Especial.

**11.10.1** Exceto se de outra forma avençado, as deliberações, inclusive eventuais dispensas de cumprimento de obrigações (*waivers*), serão tomadas **(i)** em primeira convocação, por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, por Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em reunião desde que representem mais de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**11.10.2** A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

**11.10.3** Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 20.11 deste Termo de Securitização.

**11.11** *Dispensa de Convocação:* independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecer a totalidade dos Titulares de CRI.

**11.11.1** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

**11.12** *Consulta Formal:* nos termos do parágrafo 5º do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, sem limitação, a observância dos quóruns previstos.

**11.12.1** É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

## 12 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

**12.1** *Informação de Fatos Relevantes*: a Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes de

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

interesse dos Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

**12.1.1** Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.

**12.2** *Relatório Mensal:* a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**12.2.1** O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

(iv) data de vencimento final dos CRI;

(v) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;

(vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e

(vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

**12.3** *Veracidade de Informações e Declarações*. a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**12.3.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

**(i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

**(iv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

**(v)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

**(vi)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

**(vii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(viii)** cumpre e faz com que que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emissora cumpram a legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável, relativa à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Operação, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que Emissora atue, assim como, do local onde o Imóvel Alvo está, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, bem como obrigar-se a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

**(ix)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens ou propriedades estejam vinculados, nem irá resultar **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos;

**(x)** o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

**(xi)** não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora;

**(xii)** não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

**(xiii)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais ou arbitrais de qualquer natureza, em qualquer tribunal, nem foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição;

**(xiv)** a Emissora declara, por si e suas controladoras, Controladas, coligadas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, neste ato, estar ciente dos termos das Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de praticar qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção. A Emissora declara, ainda **(a)** que adota as melhores práticas (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados adotem as melhores práticas) para evitar seus eventuais subcontratados violem as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e **(b)** que mantém (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados mantenham) políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento pleno de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora;

**(xv)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

**(xvi)** inexiste qualquer procedimento nas esferas administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

**12.3.2** Adicionalmente ao previsto na Cláusula 12.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

**12.3.3** A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**12.3.4** A Emissora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**12.3.5** A Emissora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável.

**12.3.6** A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

**12.4** *Solicitação de Informações à Emissora*: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários a que tenha tido acesso.

**12.4.1** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes à Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**12.5** Administração da CCI: as atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão da CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**12.6** *Obrigação de envio de informações pela Emissora:* sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Resolução CVM 60.

**12.6.1** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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.

**12.7** *Custódia dos Demais Documentos da Operação:* a Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: (i) da Escritura de Emissão da CCI; (ii) do Contrato de Endosso; (iii) deste Termo de Securitização; e (iv) do Contrato de Distribuição.

**12.8** *Cumprimento de obrigações decorrentes da legislação e regulamentações aplicáveis:* a Emissora obriga-se a cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

## 13 GARANTIAS

**13.1** *Garantias dos Créditos Imobiliários:* não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, diretamente sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**13.1.1** Garantias: No âmbito dos Créditos Imobiliários, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, foram outorgadas a **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; e; **(iii)** a Cessão Fiduciária. Adicionalmente, serão constituídas o ECL e o Fundo Reserva e/ou a Carta Fiança e/ou Seguro Fiança.

### 13.2 Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**13.2.1** Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora Créditos Cedidos outorgará em alienação fiduciária, as quotas da SPE Adquirida (ou ações, caso realizada a transformação da SPE Adquirida, nos termos da Incorporação Permitida), nos termos da Lei nº 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:

(i) todas as quotas de emissão da SPE Adquirida, representativas de 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela SPE Adquirida e que estejam devidamente integralizadas ("**Quotas**"); e

(ii) quaisquer quotas de emissão da SPE Adquirida que venham a ser atribuídas à Devedora Créditos Cedidos, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, em razão de subscrição, integralização, ou de qualquer outra forma, além das quotas decorrentes do exercício de direito de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritas ou adquiridas pela Devedora Créditos Cedidos ("**Quotas Adicionais**").

**13.2.2** todos os frutos, resultados, rendimentos, dividendos, proventos, direitos econômicos, reembolso de capital, valores, bonificações, preferências, vantagens, demais frutos pagos ou a serem pagos e que foram atribuídos expressamente a quaisquer das Quotas e da Quotas Adicionais, a qualquer título, inclusive, sem limitação, direito de subscrição, direito de voto, rendimentos e outras distribuições de valores, bens, direitos ou qualquer outra forma, que venham a ser pagos à Devedora em razão das Quotas e das Quotas Adicionais.

**13.2.3** O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**13.2.4** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Quotas seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária Quotas e no Termo de Emissão Lastro.

**13.2.5** Sendo realizada a Incorporação Permitida e observado o disposto no Termo de Emissão, os respectivos quotistas e/ou acionistas da SPE Adquirida, conforme o caso, deverão se sub-rogar nos direitos e obrigações anteriormente previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o qual deverá ser aditado oportunamente para prever as adequações necessárias a tal Incorporação Permitida.

### 13.3 Alienação Fiduciária de Imóvel

**13.3.1** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 e na melhor forma de direito, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do Imóvel Alvo, em caráter irrevogável e irretratável em favor da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**13.3.2** O valor do Imóvel Alvo será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel Alvo deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; **(ii)** prever o valor de mercado do Imóvel Alvo; **(iii)** ser entregue à Emissora com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV; e **(iv)** ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2025 na Primeira Verificação, bem como ter como data base no mesmo dia dos anos subsequentes ("**Laudo de Avaliação**"), sendo certo que para fins do cálculo do LTV será considerado o Laudo de Avaliação.

**13.3.3** As verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de abril de 2026 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação do LTV, "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data.

**13.3.4** Em quaisquer Datas de Verificação do LTV, caso o LTV seja superior a 100% (cem por cento), a Devedora deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido, uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV ou substituir ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Emissora, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da comunicação da Emissora nesse sentido, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

**13.3.5** O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão Lastro e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nos cartórios de registro de imóveis aplicáveis.

**13.3.6** Adicionalmente, fica a Devedora Créditos Cedidos desde já autorizada a realizar toda e qualquer reorganização jurídica e registral da estrutura imobiliária do Imóvel Alvo (de forma isolada ou em conjunto com os imóveis a ele contíguos), desde que não afete a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, compreendendo, conforme aplicável, atos de desmembramento, remembramento, instituição e especificação de condomínio, individualização de unidades autônomas, retificação de registro, regularização fundiária, constituição de servidões, bem como quaisquer demais medidas necessárias à conformação jurídica, urbanística, registral e cadastral dos imóveis envolvidos, desde que, em qualquer situação, seja preservada substancialmente a presente garantia fiduciária. Para os fins deste dispositivo, os Titulares dos CRI comprometem-se a anuir com todos os atos e assinar todos e quaisquer instrumentos que venham a ser eventualmente exigidos por quaisquer autoridades competentes para os fins da reorganização ora tratada.

**13.3.7** Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




### 13.4 Cessão Fiduciária de Recebíveis

**13.4.1** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora Créditos Cedidos fará com que a SPE Adquirida outorgue cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, os Direitos Creditórios, na data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, no termos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária:

**13.4.2** A Securitizadora deverá, trimestralmente, sempre no 6º (sexto) Dia Útil do mês do vencimento da respectiva Remuneração ("**Data de Verificação**"), verificar os extratos da Conta Arrecadadora, a fim de identificar o valor total dos recursos disponíveis para pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários.

**13.4.3** Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes em cada Conta Arrecadadora seja igual ou superior aos valores estimados devidos a título de pagamento da Remuneração, a Securitizadora promoverá **(i)** a transferência dos valores suficientes para pagamento da respectiva Remuneração para a Conta Centralizadora; e **(ii)** a liberação dos valores excedentes para a conta de livre movimentação conforme indicadas no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.4.4** O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão Lastro e no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.4.5** Os demais termos e condições da Cessão Fiduciárias seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

**13.5** *Disposições Comuns às Garantias dos Créditos Imobiliários*: as disposições previstas nesta Cláusula 13 deste Termo de Securitização se aplicam a todas as Garantias.

**13.6** Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**13.7** Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das garantias fiduciárias, inclusive créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial e/ou evento de insolvência envolvendo a Devedora ou de eventuais garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das respectivas Obrigações

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

**13.8** Em caso de declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá excutir qualquer das Garantias, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Termo de Emissão e nos Contratos Garantia.

**13.8.1** A Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas, simultaneamente ou em qualquer ordem desde que observado o disposto abaixo.

**13.9** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

**13.10** A excussão de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas, em hipótese alguma, implica perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. As despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário serão arcadas pela Devedora exclusivamente para:

(i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) Formalização das Garantias; e

(iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

**13.11 COMPROMISSO DE SUPORTE DE CAPITAL**

**13.11.1** O *equity commitment agreement* a ser realizado pelos Patrocinados, a ser regido por lei estrangeira, por meio do qual os Patrocinadores se comprometerão a aportar recursos na Devedora, direta ou indiretamente, de forma a garantir o pagamento integral da remuneração dos CRI e até o limite de 30% (trinta por cento) do valor de principal, sendo certo que, referida obrigação de aporte de 30% do valor de principal será aplicável única e exclusivamente na hipótese em que o LTV superior a

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



70% (setenta por cento), em quaisquer medições, a serem realizadas a partir de 1 de abril de 2026, a qual deverá contar, ainda, com Legal Opinion de escritório da jurisdição dos Patrocinadores atestando a validade, eficácia e poderes para prestação da respectiva garantia, a ser regido por lei estrangeira, ficando neste caso somente o compromisso de aporte para garantir o pagamento integral de juros ("**ECL**").

## 14 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

**14.1** *Regime Fiduciário*. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, a Conta Arrecadadora, a Conta Centralizadora Operacional 01, a Conta Centralizadora Operacional 02, nos termos do **Anexo IV** deste Termo de Securitização. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários: **(a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; **(b)** permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; **(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; **(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**14.1.1** O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3 nos termos do artigo 26 §1º da Lei 14.430.

**14.1.2** Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

**14.1.3** O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

**14.1.4** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**14.1.5** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não é parte do Patrimônio Separado.

**14.1.6** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

**14.2** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

**14.3** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 3131 de março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2027.

**14.4** Administração da Conta Centralizadora Operacional 1. A Conta Centralizadora Operacional 01 será uma Conta Digital SEC, aberta exclusivamente para a Emissão. Eventuais contas gráficas ou subcontas vinculadas à Conta Centralizadora Operacional 1, que venham a ser criadas pela Opea SCD, seja de ofício ou mediante solicitação da Emissora, inclusive para fins organizacionais ou gerenciais, serão consideradas parte integrante da Conta Centralizadora Operacional 1 e, consequentemente, do Patrimônio Separado. As remunerações eventualmente ofertadas pela Opea SCD sobre os saldos mantidos nessas contas gráficas ou subcontas também comporão o Patrimônio Separado

**14.5** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos a partir dos Investimentos Permitidos, bem como das remunerações de saldo em conta dos Fundos, integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, sendo certo que os resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária dos Créditos Imobiliários, não integrarão o Patrimônio Separado, podendo ser reconhecidos pela Securitizadora, conforme art. 22 da Resolução CVM 60

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




## 15 AGENTE FIDUCIÁRIO

**15.1** *Nomeação do Agente Fiduciário*. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**15.2** *Declarações do Agente Fiduciário*. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

**(i)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

**(ii)** não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

**(iii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo III** deste Termo de Securitização;

**(iv)** ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;

**(v)** estar 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;

**(vi)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

**(vii)** não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

**(viii)** estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil, conforme alterada; e

**(ix)** em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**15.3** *Obrigações do Agente Fiduciário*. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

**(i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado pelo Custodiante;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

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

**(x)** verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

**(xi)** examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;

**(xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Devedora, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

a vigência dos CRI;

**(xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;

**(xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

**(xv)** convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial, observando os ritos previstos em lei e nos termos definidos neste Termo de Securitização;

**(xvi)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xvii)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;

**(xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xix)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias 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 Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

**(xx)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;

**(xxi)** colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

**(xxii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;

**(xxiii)** exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

dos CRI;

**(xxiv)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

**(xxv)** fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

**(xxvi)** disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website, qual seja, www.vortx.com.br; e

**(xxvii)** promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

**15.4** *Remuneração do Agente Fiduciário*. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze 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. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**15.4.1** Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da Emissão, 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)** a execução das garantias, **(ii)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iii)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; **(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.

**15.4.2** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**15.4.3** A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **VÓRTX CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.645.906/0001-38.

**15.4.4** Qualquer pagamento em atraso de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 15.4 acima estará sujeito à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**15.5** Os valores referidos serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: **(i)** impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS); **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; **(v)** IRRF; e **(vi)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**15.6** Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, com recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, anteciparão ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e/ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Decedora. 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 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 da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**15.7** Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**15.8** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**15.9** 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

**15.10** *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 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**15.10.1** No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

**15.10.2** A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Resolução CVM 17.

**15.10.3** Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial para a escolha do novo agente fiduciário.

**15.11** *Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário:* o Agente Fiduciário poderá ser destituído:

**(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(ii)** pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

**(iii)** por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

previstos no artigo 29 da Lei 14.430; ou

**(iv)** nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula **15.3** acima.

**15.12** *Agente Fiduciário Substituto:* O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 15.11 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**15.13** *Aditamento deste Termo de Securitização:* a substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**15.14** *Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI:* os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

**15.15** *Inadimplemento da Emissora:* no caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

**15.16** A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

## 16 TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**16.1** *Transferência da Administração do Patrimônio Separado:* Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Especial, ocorrer nas seguintes situações:

**(i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;

**(ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;

**(iii)** pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;

**(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

era devida; ou

**(v)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

**(vi)** existência de indícios de fraude, desvio de finalidade ou utilização irregular dos recursos do Patrimônio Separado pela Securitizadora, constatados pelo Agente Fiduciário, pelo auditor independente do Patrimônio Separado ou por determinação de autoridade competente;

**(vii)** aplicação dos recursos depositados no Patrimônio Separado de forma diversa daquela prevista neste Termo de Securitização;

**(viii)** ocorrência de qualquer evento ou situação, resultante de ato ou omissão de administradores, empregados e/ou acionistas, que afete, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira, reputacional ou operacional da Securitizadora;

**(ix)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

**16.2** Na hipótese prevista no inciso (i) acima, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.4302. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**16.3** Nas hipóteses previstas nos incisos (ii) ao (viii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial para deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

**16.4** Na hipótese prevista no inciso (ix) acima, não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

**16.5** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos 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 aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos do Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, **(b)** usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, **(d)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(e)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

## 17 DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA OU CARTA FIANÇA OU SEGURO FIANÇA

**17.1** *Fundo de Despesas.* Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, o montante de (i) R$ 168.804,72 (cento e sessenta e oito mil, oitocentos e quatro reais e setenta e dois centavos) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas *flat;* e (ii) R$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

**17.1.1** A Devedora autorizou a Emissora nos termos do Termo de Emissão a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos prestadores de serviços dos CRI e para o pagamento das taxas de administração dos patrimônios separados devidas à Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

**17.1.2** Caso a Securitizadora verifique que os recursos depositados no Fundo de Despesa atingiram valor inferior ao montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à recomposição ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**17.1.3** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**17.1.4** 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 convocada para este fim.

**17.1.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial 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 contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

**17.1.6** 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.

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

**17.1.8** Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos.

**17.1.9** Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora na conta corrente a ser indicadas pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

**17.1.10** Recursos Fiduciários dos Fundos do Patrimônio Separado. Todos os recursos decorrentes dos Fundos retidos nas Contas Centralizadoras poderão (i) ser aplicados nas Aplicações; ou (ii) ser depositados em subcontas remuneradas da Conta Centralizadora Operacional 01, nos termos da Cláusula 14.4 acima, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia da Cedente ou Devedora. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações acima mencionadas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima.

**17.1.11** Todas as transferências realizadas pela Emissora à Devedora oriundas de atualização do saldo dos Fundos, serão realizadas liquidas de tributos.

**17.1.12** Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações.

**17.1.13** Todos os rendimentos, remunerações de saldo em conta e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

**17.2** *Fundo de Reserva, Carta Fiança ou Seguro Fiança.* Observado o disposto abaixo, a Devedora se compromete, (i) a contratar, em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança ou seguro fiança para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("**Carta Fiança**" e "**Seguro Fiança**"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança**"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Securitização; **ou** (ii) a constituir em até 60 (sessenta dias) contados da data de integralização dos CRI, um fundo de reserva em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes que será utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas no Termo de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração das Notas Comerciais ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01.

**17.2.1** Caso constituído, o Fundo de Reserva deverá corresponder, a qualquer momento até a quitação integral dos Créditos Imobiliários, à 1 (uma) PMT ("**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**"). O Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser verificado pela Securitizadora semestralmente, a partir da data de integralização dos CRI, considerando o valor dos Créditos Imobiliários do mês imediatamente anterior, sendo certo que (i) caso ocorra um aumento no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Devedora deverá realizar a complementação do Fundo de Reserva de acordo com o procedimento estabelecido no item abaixo; e (ii) caso ocorra uma redução no valor dos Créditos Imobiliários do mês em referência com relação ao valor do mês anterior, a Securitizadora deverá restituir o valor excedente ao Comprador na respectiva Data de Verificação, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



**17.2.2** A Carta Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituídos, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, a Devedora deverá apresentar nova Carta Fiança ou Seguro Fiança, conforme o caso, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

**17.2.3** Caso seja constituída Carta de Fiança ou o Seguro Fiança, conforme o caso, o Valor Mínimo Carta ou Seguro Fiança será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a fim de adequá-lo ao valor atualizado da PMT referente ao período.

**17.2.4** Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora Operacional 01 sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora Operacional 01, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

**17.2.5** Caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá (i) utilizar os recursos excedentes da arrecadação dos direitos creditórios decorrentes da exploração do Imóvel Alvo para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir nos termos do Termo de Emissão Lastro que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

**17.2.6** A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na forma prevista no inciso "(ii)" da Cláusula 17.2.5 acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

**17.2.7** Os recursos eventualmente mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Securitizadora na qualidade de titular da Conta Centralizadora Operacional 01em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Securitizadora à Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da parcela vincenda dos CRI, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

**17.2.8** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente à Devedora, na conta por ele indicada, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

**17.3** Despesas. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão depositadas pela Devedora na Conta Centralizadora em até 10 (dez) dias úteis após a Data de Integralização dos CRI; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Emissão, serão arcadas e/ou reembolsadas,

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) todos os emolumentos e taxas de registro, fiscalização e/ou custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos à CCI e aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto no Termo de Emissão, a ser paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização;

**(b)** pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

**(c)** as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

**(d)** o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R$ 7.000,00 (sete mil reais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “a” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos termos previstos da cláusula 15.4 e seguintes;

(v) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$100,00 (Cem reais) mensaia, devendo parcela ser paga em até 10 (dez) Dias Úteis contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vi) remuneração do Liquidante no montante equivalente a R$ 6.000,00 (seis mil reais), por ano, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(vii) remuneração do Escriturador do Lastro no montante equivalente a uma parcela de R$ 3.000,00 (três mil reais), por ano, devendo a primeira parcela, a título de implantação, ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(viii) o Escriturador das Notas Comerciais possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

(ix) o Escriturador das Notas Comerciais poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador das Notas Comerciais para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador das Notas Comerciais 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; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

(x) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor inicial de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xi) A remuneração do contador do patrimônio separado no valor inicial de R$1.440,00 (um mil e quatrocentos e quarenta reais)por ano para elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais trimestres subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(xii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(xiii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora e custos relacionados à Assembleia Especial;

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

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

(xv) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xvi) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário; e

(xvii) As Despesas flat da Emissão, conforme previstas no Anexo VII a este Termo de Securitização.

**17.4** O pagamento das despesas acima previstas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que dependerão de aprovação prévia da Devedora as despesas extraordinárias que superarem R$20.000,00 (vinte mil reais), exceto em caso de inadimplemento da Devedora, ou ocorrência de algum evento de vencimento antecipado, ou necessidade de convocação de assembleias e publicações nos termos exigidos para as ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários.

**17.5** Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 17.3 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais.

**17.6** Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, desde que razoáveis e devidamente justificadas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

**17.7** Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

**17.8** As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E



para o pagamento de despesas.

**17.9** Sem prejuízo da cláusula 17.8 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

**17.10** Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

**17.11** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o Resgate Antecipado dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando.

**17.12** Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Devedora após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

**17.13** Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Adicionalmente, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora. Ainda, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal, acrescido

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

**17.14** Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) aos Eventos de Vencimento Antecipado.

**17.15** *Transferência de Recursos:* quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

**17.16** *Responsabilidade dos Titulares de CRI:* observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

**(i)** eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 17.3 acima;

**(ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e

**(iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme aplicável e observado as demais disposições deste Termo de Securitização.

**17.16.1** No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**17.16.2** Em razão do disposto na alínea "ii" da cláusula 17.16 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar,

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

**17.16.3** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

## 18 PUBLICIDADE

**18.1** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia Especial, exceto nos casos expressamente previstos na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430.

**18.2** As convocações para as Assembleias Especiais deverão ser realizadas nos termos da Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.

**18.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

**18.4** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Fundos.Net ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis.

## 19 REGISTROS E CUSTÓDIA

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**19.1** *Registro e Custódia deste Termo de Securitização:* o presente Termo de Securitização será custodiado pelo Custodiante e registrado na B3, conforme artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

## 20 DISPOSIÇÕES GERAIS

**20.1** *Informações:* sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

**20.2** *Divisibilidade:* na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**20.3** *Indivisibilidade:* a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**20.7** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**20.8** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**20.9** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

**20.10** Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização.

**20.11** *Aditamento*. O presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3 ou ANBIMA; (ii) quando verificado erro imaterial, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações aos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos instrumentos; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emissora.

**20.12** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

**20.13** 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 instrumento em local diverso daquele indicado

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

nesta Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento 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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora*
**Opea Securitizadora S.A.**
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**21.2** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar
CEP 05425-020 - São Paulo - SP
A/C.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**21.3** A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

**21.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

## 22 RISCOS

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**22.1** Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco relativos aos CRI, à Oferta, à Devedora e à Emissora estão descritos nos Prospectos da Oferta.

## 23 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

**23.1** *Legislação Aplicável:* este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**23.2** *Lei de Regência e Foro:* O presente Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**23.3** As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

***

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

## Anexo I Identificação dos Créditos Imobiliários e dos Imóveis

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001** | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 12 de março de 2026. | | |
| **SÉRIE** | ÚNICA | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | Escritural. |
| **1. EMISSOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** | | | | | |
| CNPJ: 02.773.542/0001-22 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 | | | | | |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | |
| CNPJ: 22.610.500/0001-88 | | | | | |
| ENDEREÇO: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020 | | | | | |
| **3. DEVEDOR** | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**. | | | | | |
| CNPJ: 57.990.985/0001-67 | | | | | |
| ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 | | | | | |
| **4. TÍTULO** | | | | | |
| Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**: R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) | | | | | |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| 6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO | São Paulo, SP |
| 6.2. VALOR DO PRINCIPAL | R$397.715.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões, setecentos e quinze mil reais) |
| 6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL | 13 de outubro de 2026 |
| 6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL | 10 de abril de 2031 |
| 6.5. MULTA MORATÓRIA: | 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso. |
| 6.6. JUROS DE MORA: | 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada pro rata die. |
| 6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL: | O pagamento efetivo do principal das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento. |
| 6.8. PERIODICIDADE DE JUROS: | O pagamento efetivo dos juros das Notas Comerciais será feito em uma parcela única, na Data de Vencimento, sendo que, após a integralização dos CRI, passará a ser nas datas de pagamento. |
| 6.9. LOCAL DE PAGAMENTO: | Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| 6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS: | Desde 22 de janeiro de 2026, até a primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis.<br>A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | |
|---|---|
| | diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis. Excepcionalmente, na data do primeiro pagamento da remuneração deverá ser capitalizado à remuneração um prêmio de remuneração equivalente ao somatório de juros de 2 (dois) dias úteis que antecedem a primeira data de integralização dos CRI. |
| 6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: | Não aplicável |
| 7. **GARANTIAS** | |
| Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias Reais. | |
| **8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** | |
| Fração ideal de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522, 105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ | |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




## Anexo II Declaração do Custodiante

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante, com interveniência anuência da Devedora ("**Escritura de Emissão de Créditos Imobiliários**", conforma aditados e em conjunto com a CCI os "**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos e transferidos a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, nos termos do Termo de Emissão Lastro, conforme aditado, observado o disposto no Termo de Securitização, de modo que **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI, conforme aditados (conforme definidos no Termo de Securitização) representativos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram exclusiva e devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão da Securitizadora ("**CRI**"), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S;A;*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em 12 de março de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei 14.430. O Custodiante declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização se encontram custodiados neste Custodiante, nos termos do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

## Anexo III Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**<br>Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020<br>Cidade/Estado: São Paulo/SP<br>CNPJ nº: 22.610.500/0001-88<br>Representado neste ato por seu administrador: Ana Eugênia de Jesus Souza<br>Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA<br>CPF nº: 009.635.843-24 |

da oferta pública com rito de registro automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI<br>Número da Emissão: 486ª<br>Número da Série: Única<br>Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**<br>Quantidade: 385.000<br>Forma: Nominativa escritural. |

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**"), a inexistência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legitima e suficiente para a comprovação da Identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




## Anexo IV Declaração de Instituição do Regime Fiduciário

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), em série única, de sua 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), que **(i)** instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430; e **(ii)** nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 12 de março de 2026.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E




## Anexo V Tratamento Tributário

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

***Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil***

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

***Regras a cada tipo de investidor***

Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "IN RFB 1.585"). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.

De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – "Lei 9.249"). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

***Restituição ou compensação de IRRF***

O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

***Incidência de PIS/COFINS***

Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

***Dispensa de retenção do IRRF***

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

***Tributação de IRPJ e CSLL***

Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").

Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, 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); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) 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; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

***Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS***

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."

***Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente***

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

***Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas***

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

***Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior***

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes ("**JTF**"). São atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

***Imposto sobre operações financeiras de câmbio***

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), 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 e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/2007**"), 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, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração

***Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários***

As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**Anexo VI** **Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua**

| Tipo | Emissor | Emissão | Série |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 165 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 102 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 108 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 96 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 83 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 173 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 174 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 106 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 112 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 113 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 110 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 111 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 97 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 116 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 120 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 121 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 122 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 150 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 151 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 152 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 149 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 166 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 193 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 195 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 196 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 204 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 181 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 182 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 216 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 214 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 130 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 264 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 217 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 218 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 265 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 243 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 247 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 248 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 259 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 260 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 238 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 239 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 167 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 266 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 295 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 296 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 307 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 227 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 266 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 267 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 275 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 288 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 236 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 308 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 318 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 260 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 295 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 304 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 331 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 327 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 328 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 317 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 316 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 345 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 346 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 297 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 309 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 337 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 332 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 350 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 351 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 358 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 359 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 379 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 330 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 331 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 329 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 372 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 374 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 375 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 316 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 373 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 335 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 333 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 344 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 355 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 376 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 377 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 340 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 339 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 392 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 339 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 352 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 340 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 386 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 362 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 336 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 366 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 388 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 367 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 370 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 395 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 436 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 371 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 412 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 413 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 359 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 430 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 431 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 432 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 385 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 360 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 361 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 398 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 399 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 378 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 379 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 392 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 393 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 394 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 395 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 383 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 435 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 375 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 404 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 414 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 443 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 444 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 428 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 429 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 467 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 468 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 402 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 446 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 437 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 429 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 453 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 441 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 132 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 428 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 455 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 453 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 454 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 400 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 403 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 456 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 406 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 418 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 430 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 466 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 422 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 484 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 470 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 472 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 469 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 470 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 474 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 18 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 481 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 482 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 224 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 469 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 472 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 464 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 471 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 478 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 499 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 501 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 484 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 492 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 496 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 465 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 511 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 463 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 512 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 27 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 9 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 18 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 39 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 3 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 14 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 50 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 72 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 56 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 40 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 80 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 223 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 78 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 58 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 92 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 46 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 105 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 111 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 116 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 541 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 57 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 156 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 81 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 5 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 139 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 150 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 146 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 146 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 155 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 176 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 96 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 96 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 543 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 542 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 119 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 194 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 445 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 205 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 137 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 100 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 383 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 463 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 464 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 101 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 205 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 174 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 71 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 225 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 109 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 108 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 234 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 208 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 140 | 6 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 217 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 243 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 74 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 210 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 81 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 235 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 240 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 68 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 238 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 239 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 239 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 127 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 128 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 85 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 179 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 179 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 152 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 225 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 246 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 212 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 212 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 252 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 284 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 262 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 292 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 293 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 293 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 132 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 263 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 261 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 297 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 297 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 135 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 272 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 275 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 275 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 283 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 274 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 264 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 264 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 6 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 237 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 77 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 137 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 279 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 279 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 253 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 271 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 271 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 139 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 267 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 138 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 313 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 298 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 298 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 83 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 257 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 294 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 328 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 328 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 269 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 314 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 314 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 277 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 318 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 318 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 320 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 320 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 291 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 280 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 296 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 286 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 99 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 306 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 301 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 294 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 281 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 1 | 516 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 142 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 142 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 299 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 94 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 94 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 319 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 290 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 316 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 316 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 145 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 145 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 100 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 333 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 333 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 276 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 148 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 147 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 344 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 344 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 353 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 359 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 355 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 292 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 348 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 323 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 323 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 315 | 3 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 358 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 358 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 322 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 354 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 312 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 151 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 342 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 342 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 327 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 149 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 149 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 331 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 339 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 301 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 346 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 343 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 325 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 325 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 345 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 157 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 157 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 332 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 355 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 350 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 350 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 309 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 548 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 285 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 347 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 160 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 160 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 7 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | 8 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 12 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 368 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 352 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 330 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 365 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 302 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 376 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 389 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 389 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 383 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 166 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 66 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 367 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 379 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 361 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 357 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 377 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 356 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 356 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 337 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 375 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 388 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 370 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 396 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 289 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 398 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 156 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 167 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 385 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 162 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 360 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 168 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 168 | 3 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 363 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 229 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 391 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 391 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 377 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 7 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 8 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 9 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 329 | 10 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 159 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 159 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 369 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 393 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 171 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 378 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 378 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 399 | 3 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 169 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 11 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 362 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 10 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 334 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 4 | 219 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 405 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 8 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 414 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 416 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 416 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 387 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 412 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 412 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 402 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 176 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 413 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 413 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 429 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 177 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 438 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 438 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 4 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 13 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 423 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 428 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 409 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 353 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 408 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 394 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 424 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 424 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 4 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 434 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 435 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 435 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 392 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 19 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 445 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 433 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 411 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 158 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 175 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 170 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 170 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 450 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 449 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 453 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 448 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 451 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 451 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 456 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 456 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 462 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 462 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 15 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 164 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 16 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 460 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 17 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 425 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 457 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 457 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 470 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 405 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 181 | 4 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 22 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 464 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 407 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 407 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 473 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 476 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 180 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 467 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 467 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 469 | 5 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 420 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 420 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 443 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 443 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 183 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 19 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 479 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 455 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 495 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 468 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 192 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 189 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 478 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 480 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 480 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 188 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 281 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 463 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 463 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 514 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 196 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 511 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 497 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 497 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 201 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 184 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 184 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 489 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 489 | 2 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 1 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 20 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 519 | ÚNICA |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 25 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 193 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 25 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 506 | 3 |
| CR | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 483 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 501 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 504 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 513 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 527 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 527 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 507 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 202 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 522 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 522 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 481 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 509 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 500 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 484 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 537 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 537 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 485 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 24 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 516 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 510 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 191 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 191 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 23 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 4 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 5 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 30 | 6 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 544 | 5 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 123 | 6 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 197 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 197 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 541 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 517 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 517 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 31 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 107 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 491 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 512 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 502 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 502 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 536 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 553 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 34 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 33 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 32 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 198 | ÚNICA |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 207 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 207 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 499 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 505 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 560 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 28 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 28 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 551 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 551 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 215 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 215 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 204 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 568 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 568 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 557 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 187 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 558 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 214 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 214 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 566 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 498 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 561 | 1 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 561 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 206 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 213 | ÚNICA |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 185 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 29 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 2 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 3 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 35 | 4 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 565 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 565 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 525 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 550 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 37 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 36 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | 1 |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 38 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 577 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 564 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 503 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 571 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 285 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 2 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

| | | | |
|---|---|---|---|
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 569 | 4 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 1 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 2 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 219 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 547 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 547 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 578 | 3 |
| CRA | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 221 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 482 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 584 | ÚNICA |
| DEB | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 41 | ÚNICA |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 1 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 2 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 3 |
| CRI | OPEA SECURITIZADORA S.A. | 533 | 4 |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

## Anexo VII Despesas

| Custos Flat | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor Bruto | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Emissão | Flat | R$ 20.000,00 | 11,15% | R$ 22.509,85 | Opea |
| Taxa de Administração - Primeira Parcela | Flat | R$ 2.500,00 | 11,15% | R$ 2.813,73 | Opea |
| Agente Fiduciário | Flat | R$ 14.000,00 | 14,25% | R$ 16.326,53 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Flat | R$ 8.000,00 | 14,25% | R$ 9.329,45 | Vórtx |
| Registro CCI | Flat | R$ 5.000,00 | 14,25% | R$ 5.830,90 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Flat | R$ 100,00 | 0,00% | R$ 100,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Flat | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI | Flat | R$ 86.350,13 | 0,00% | R$ 86.350,13 | B3 |
| B3: Registro do Lastro | Flat | R$ 3.977,15 | 0,00% | R$ 3.977,15 | B3 |
| B3: Liquidação Financeira | Flat | R$ 1.044,60 | 0,00% | R$ 1.044,60 | B3 |
| Taxa de Registro - Oferta Pública | Flat | R$ 10.695,30 | 0,00% | R$ 10.695,30 | Anbima |
| Taxa de Registro - Base de Dados CRI | Flat | R$ 2.830,00 | 0,00% | R$ 2.830,00 | Anbima |
| Taxa de Fiscalização* | Flat | R$ 119.400,00 | 0,00% | R$ 119.400,00 | CVM |
| Total subtraído CVM | | R$ 160.497,18 | | R$ 168.804,72 | |

| Custos Recorrentes - Anualizados | Recorrência | Valor Líquido | Gross Up | Valor | Recebedor |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxa de Administração | Anual | R$ 30.000,00 | 11,15% | R$ 33.764,77 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 14.000,00 | 9,65% | R$ 15.495,30 | Vórtx |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 9,65% | R$ 8.854,45 | Vórtx |
| Destinação dos Recursos | Anual | R$ 2.400,00 | 9,65% | R$ 2.656,34 | Vórtx |
| Escriturador CRI | Anual | R$ 1.200,00 | 0,00% | R$ 1.200,00 | Itaú |
| Banco Liquidante | Anual | R$ 6.000,00 | 14,25% | R$ 6.997,08 | Opea SCD |
| Custódia do Lastro (NC e CCI) | Anual | R$ 51.091,32 | 0,00% | R$ 51.091,32 | B3 |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| Total Anualizado | | R$ 117.331,32 | | R$ 124.699,26 | |

Docusign Envelope ID: 474A8E77-B79D-4216-A7C2-51BF0763E01E

**Anexo VIII Datas de Pagamento dos CRI**

| Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI | | | |
|---|---|---|---|
| # | Datas | Pagamento de Juros | %tai |
| 1 | 15/10/2026 | SIM | 0,0000% |
| 2 | 15/04/2027 | SIM | 0,0000% |
| 3 | 15/10/2027 | SIM | 0,0000% |
| 4 | 17/04/2028 | SIM | 0,0000% |
| 5 | 16/10/2028 | SIM | 0,0000% |
| 6 | 16/04/2029 | SIM | 0,0000% |
| 7 | 15/10/2029 | SIM | 0,0000% |
| 8 | 15/04/2030 | SIM | 0,0000% |
| 9 | 15/10/2030 | SIM | 0,0000% |
| 10 | 15/04/2031 | SIM | 100,0000% |









Brookfield

**ANEXO VII**

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Demonstrações Financeiras

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

**BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras ..... 1

Balanço patrimonial ..... 4
Demonstração do resultado ..... 5
Demonstração do resultado abrangente ..... 6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido ..... 7
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto ..... 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 9

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
**BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.**

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 09 de março de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | **153.947** | 10 |
| Total do ativo circulante | | **153.947** | 10 |
| Não circulante | | | |
| Adiantamento para aquisição de investimento | 5 | **6.482.201** | - |
| Total do ativo não circulante | | **6.482.201** | - |
| Total do ativo | | **6.636.148** | 10 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | |
| Circulante | | | |
| Fornecedores | 6 | **340.620** | - |
| Impostos e contribuições correntes | 7 | **42.307** | - |
| Dividendos provisionados a pagar | | **29.426** | - |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 8 | **1.929.219** | - |
| Total do passivo circulante | | **2.341.572** | - |
| Patrimônio líquido | 10 | | |
| Capital social | | **4.200.100** | 100 |
| Capital a integralizar | | **-** | (90) |
| Reserva legal | | **6.195** | - |
| Reserva de lucros | | **88.281** | - |
| Total do patrimônio líquido | | **4.294.576** | 10 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | **6.636.148** | 10 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Despesas gerais e administrativas | 11 | (15.200) | - |
| **Prejuízo antes do resultado financeiro** | | **(15.200)** | **-** |
| Receitas financeiras | 12 | 197.750 | - |
| Despesas financeiras | 12 | (11.364) | - |
| **Resultado financeiro líquido** | | **186.386** | **-** |
| **Lucro antes do imposto de renda e contribuição social** | | **171.186** | **-** |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | 13 | (47.284) | - |
| **Lucro do exercício** | | **123.902** | **-** |
| Lucro básico e diluído por ação - R$ | | 0,0295 | 0,0000 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | 31/12/2025 | 31/12/2025 |
|---|---|---|
| Lucro do exercício | 123.902 | - |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| **Total dos resultados abrangentes do exercício** | **123.902** | **-** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | Notas | Capital Social | (-) Capital a integralizar | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reserva legal | Reserva de Lucros | Patrimônio Líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Constituição da Companhia em 01 de outubro de 2024 | | - | - | - | - | - | - |
| Integralização de capital | | 100 | (90) | - | - | | 10 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2024** | | **100** | **(90)** | **-** | **-** | **-** | **10** |
| Integralização de capital | | - | 90 | - | - | - | 90 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 10 | - | - | 4.200.000 | - | - | 4.200.000 |
| Aumento de capital social | 10 | 4.200.000 | - | (4.200.000) | - | - | - |
| Lucro do exercício | | - | - | - | - | 123.902 | 123.902 |
| Constituição de reserva Legal | | - | - | - | 6.195 | (6.195) | - |
| Dividendos minímos propostos | | - | - | - | - | (29.426) | (29.426) |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2025** | | **4.200.100** | **-** | **-** | **6.195** | **88.281** | **4.294.576** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | 123.902 | - |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício** | | |
| Impostos e contribuições sociais correntes | 47.284 | - |
| **Variações de ativos e passivos** | | |
| Adiantamento aquisição de investimentos | (4.552.982) | - |
| Fornecedores | 340.620 | - |
| Impostos e contribuições | (4.977) | - |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(4.046.153)** | **-** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamentos** | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 4.200.090 | 10 |
| **Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos** | **4.200.090** | **10** |
| **Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa** | **153.937** | **10** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | | |
| Saldo inicial do exercício | 10 | - |
| Saldo final do exercício | 153.947 | 10 |
| **Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa** | **153.937** | **10** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# 1. Contexto operacional

A BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGO RJ”), antiga “SX 019 Empreendimentos e Participações S.A.”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 1 de outubro de 2024 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, o capital circulante líquido (CCL) da Companhia era negativo em R$ 2.187.625 (positivo em R$10 em 2024). A Administração da Companhia, considerando a atual aquisição da controlada TS-19 e respectiva expectativa de recebimento dos dividendos previstos com base nas operações dessa controlada, entende que a expectativa de geração de caixa é suficiente para liquidar os passivos da Companhia nos próximos 12 meses.

Não obstante conforme divulgado na NE 16 de eventos subsequentes, em 27 de janeiro de 2026 a Companhia recebeu dividendos no valor de R$7.526.219.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 09 de março de 2026.

# 2. Políticas contábeis materiais

## 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

c) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

## 2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

### 2.2. **Base de mensuração**--Continuação

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

O montante da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir:

### 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 2.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## 2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

### 2.5. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

### 2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### 2.7. Fornecedores

Contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

### 2.8. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

## 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

### 2.9. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

### 2.10. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóvel, localizado em Brasília no Distrito Federal, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

### 2.11. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

(i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
(ii) Mantido para negociação;
(iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

**i. Classificação dos ativos e passivos financeiros-Continuação**

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

**ii. Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

## 3. Normas revisadas e interpretações emitidas

Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|---|---|
| 1° de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. |
| 1° de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Data efetiva | Normas emitidas, mas não vigentes |
|---|---|
| 1° de janeiro de 2027 | IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.<br><br>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação. |
| 1° de janeiro de 2027 | IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. |
| 1° de janeiro de 2026 | Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments* (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação. |

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Caixa e bancos | 273 | 10 |
| Aplicações financeiras | 153.674 | - |
| **Total de caixa e equivalentes de caixa** | **153.947** | **10** |

Em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 96,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5. Adiantamento para aquisição de investimento

| | 31/12/2025 |
|---|---|
| Outros custos e despesas pagos antecipadamente | 520.547 |
| Adiantamento para aquisição - Conta caução | 4.032.435 |
| Adiantamento Projetos de Investimentos | 1.929.219 |
| **Total de adiantamento para aquisição de propriedade para investimento** | **6.482.201** |

Em 1º de setembro de 2025, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças “CCV” para aquisição da totalidade do capital social da TS-19 Participações Ltda., proprietária de 78% do domínio útil do empreendimento imobiliário Aqwa Corporate. O contrato estabelece um preço de aquisição total de R$ 385.000.000, a ser pago da seguinte forma: (i) sinal de R$ 3.850.000, depositado em Conta de Depósito em Garantia na assinatura do CCV; (ii) parcela de R$ 375.000.000, devida na Data do Fechamento mediante assinatura do Termo de Fechamento do CCV; e (iii) depósito em garantia de R$ 10.000.000, deduzido do valor nominal do sinal, também a ser aportado na Data do Fechamento.

Nos termos contratuais, o sinal permanece retido na Conta de Depósito em Garantia, investido em aplicações de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, com seus rendimentos líquidos incorporados ao saldo. Até 31 de dezembro de 2025, o Fechamento ainda não havia ocorrido e, portanto, não havia transferência de controle da TS-19 à Companhia, tendo sido desembolsado apenas o sinal. O valor original de R$ 3.850.000, atualizado pelos rendimentos da conta, totalizava R$ 4.032.435 na referida data.

Adicionalmente, a rubrica de adiantamentos para investimentos incluía R$ 520.547 referentes a custos incorridos no processo de aquisição, bem como R$ 1.929.219 relativos a despesas de *due diligence* realizadas por partes relacionadas, cujos pagamentos ocorrerão apenas quando da efetiva conclusão da operação.

## 6. Fornecedores

Os saldos apresentados nesta rubrica, no montante total de R$ 340.620, referem-se às obrigações existentes com terceiros relacionadas à prestação de serviços especializados contratados pela Companhia, sendo: R$ 325.620 correspondente aos honorários e serviços jurídicos e R$ 15.000 correspondente ao valor devido à empresa responsável pela auditoria independente das demonstrações financeiras.

## 7. Impostos e contribuições

| | 31/12/2025 |
|---|---|
| IRRF | 4.958 |
| IRPJ | 24.046 |
| CSLL | 10.979 |
| COFINS | 1.999 |
| PIS | 325 |
| **Total de impostos e contribuições correntes** | **42.307** |

## 8. Partes relacionadas

| | 31/12/2025 |
|---|---|
| Brookfield Brasil Asset Management | 1.322.314 |
| Brookfield Brasil Ltda | 606.905 |
| **Total de contas a pagar com partes relacionadas** | **1.929.219** |

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantinha saldos provisionados decorrentes de operações com partes relacionadas. Esses valores referem-se a despesas pagas antecipadamente pela Brookfield Brasil Asset Management Ltda. e pela Brookfield Brasil Ltda., destinados à cobertura de despesas incorridas no processo de *due diligence* e estudos para a aquisição do Projeto Aqwa.

O reembolso desses adiantamentos está condicionado à conclusão do referido projeto, estando sua liquidação financeira vinculada à efetiva concretização da compra do Projeto Aqwa pela Companhia. Até a data-base das demonstrações financeiras, o desfecho do processo de aquisição permanecia em andamento.

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração.

## 9. Provisões de risco

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia.

Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

## 10. Patrimônio líquido

*a) Capital social*

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R$42.200.100 (R$ 100 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 4.200.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

No dia 11 de julho de 2025, foi integralizado ao capital o valor de R$90. Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R$4.200.000, com consequente emissão de 4.200.000 (quatro milhões, duzentas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R$1,00 por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, naquela data, pela acionista BPG IV Office Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Responsabilidade Limitada, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de agosto de 2025 no valor de R$4.000.000; e, (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 10 de dezembro de 2025 no valor de R$200.000.

A acionista SF 987D Participações Societárias Ltda., manifestou na Assembleia, sua renuncia ao direito de preferência para a subscrição do aumento de capital da Companhia ora aprovado.

b) *Reserva legal*

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

*c) Reserva de lucros*

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

*d) Dividendos*

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou lucro de R$123.902, e constituiu provisão para pagamento de dividendos no valor de R$29.426.

*e) Resultado por ação*

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

| | **2025** |
|---|---|
| Lucro (prejuízo) do exercício | 123.902 |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações | 4.200.100 |
| **Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R$** | **0,0295** |

## 11. Despesas gerais e administrativas

| | **31/12/2025** |
|---|---|
| Despesa com advogados, auditores e consultores | (15.200) |
| **Total de despesas gerais e administrativas** | **(15.200)** |

## 12. Resultado financeiro

| | **31/12/2025** |
|---|---|
| Rendimento sobre aplicações financeiras | 197.750 |
| **Total de receitas financeiras** | **197.750** |
| Despesas bancárias | (325) |
| Impostos e taxas sobre operações financeiras | (11.039) |
| **Total de despesas financeiras** | **(11.364)** |
| **Resultado financeiro líquido** | **186.386** |

## 13. Imposto de renda e contribuição social corrente

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R$ 240 ao ano. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

| **Imposto de Renda Apurado** | **31/12/2025** |
|---|---|
| Base de cálculo IRPJ | 171.186 |
| Alíquota IR Normal | 15% |
| Alíquota IR Adicional | 10% |
| **(=) Imposto de Renda Normal (15%)** | **25.678** |
| **(=) Imposto de Renda Adicional** | **6.199** |

| **Imposto CSLL Apurado** | **31/12/2025** |
|---|---|
| Base de cálculo CSLL | 171.186 |
| Alíquota CSLL | 9% |
| **(=) Imposto CSLL Normal (9%)** | **15.407** |
| **Total apurado IRPJ/CSLL** | **47.284** |

## 14. Gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

### 14.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.
A Companhia possui três locatário em seu galpão comercial e monitora, permanentemente, suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

14.2. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

| Categoria dos instrumentos financeiros | 2025 |
|---|---|
| **Ativos financeiros** | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 153.947 |
| **Passivos financeiros** | |
| Fornecedores | 340.620 |

## 15. Seguros

A Companhia é coberta por apólice coletiva de Riscos Operacionais contratada pelo Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda, para o imóvel classificado como propriedade para investimento, por meio de apólice vigente até 27 de abril de 2027, com valor de cobertura total de R$ 98.492.

## 16. Eventos subsequentes

*Emissão de notas comerciais*

Em 14 de janeiro de 2026, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a emissão de 385.000 notas comerciais escriturais, a ser convolada para garantia real, em série única, 1ª emissão da Companhia, para distribuição pública, sob rito de registro automático, no valor total de R$ 385.000, a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, cuja destinação será realizada para compra de quotas representativas da integralidade do capital social da TS-19 Participações Ltda.

*Fechamento da aquisição da TS-19 Participações Ltda.*

Em 23 de janeiro de 2026, foi concluído o Fechamento da aquisição da totalidade das quotas da TS-19 Participações Ltda., ocasião em que houve a efetiva transferência da participação societária ao Comprador e o pagamento da Parcela do Fechamento, no montante de R$ 375.000.000, bem como o desembolso de R$ 6.150.000, correspondente ao valor líquido do Depósito em Garantia previsto contratualmente (R$ 10.000.000 deduzidos do sinal já pago de R$ 3.850.000). Adicionalmente, conforme o Certificado de Ajuste Pré-Fechamento, houve um ajuste a maior no preço de aquisição no valor de R$ 14.291.885,60, dividido em duas parcelas: R$ 7.526.219,26, pagos em 6 de fevereiro de 2026 (10 dias úteis após o Fechamento), e R$ 6.765.666,34, cujo pagamento permanece condicionado à conclusão das providências relacionadas ao contrato de coworking.

*Dividendos*

Em 27 de janeiro de 2026, a Companhia, recebeu o montante de R$ 7.526.219 à titulo de de dividendos recebidos da TS-19 Participações Ltda.

*Adiantamento para futuro aumento de capital*

Em 04 de fevereiro de 2026, foi celebrado o instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R$ 1.100.000, para atendimento das necessidades de capital de giro da TS-19 Participações Ltda pela BPGO RK Empreendimentos e Participações S.A.



Brookfield

## ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8F602413-9136-4B67-80CC-55A10BFF9638

**DECLARAÇÃO DE EMISSOR DE VALORES MOBILIÁRIOS REGISTRADO NA**

**Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)**

PARA FINS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA C, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à CVM, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada, na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados na respectiva assinatura no presente instrumento (“**Emissora**”), no âmbito da sua 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, para distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), vem, por meio desta, em observância ao disposto no inciso I, alínea c, do artigo 27 da Resolução CVM 160, declarar que o registro da Emissora perante a CVM como companhia aberta, categoria “S1”, concedido sob o nº 01840-6 encontra-se, nesta data, devidamente atualizado, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

São Paulo, 12 de março de 2026.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 14:46:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
5E04B2C37E9742E...

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 13/03/2026 | 15:08:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE8777BEA427...



Brookfield

## PROSPECTO DEFINITIVO

**DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 486ª (QUADRINGENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

LUZ CAPITAL MARKETS