

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, até

R$1.050.000.000,00

(um bilhão e cinquenta milhões de reais)

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACIR3R1
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACIR424

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 por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da sua 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, sendo **(i)** 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI primeira série ("**CRI Primeira Série**"); e **(ii)** até 300.000 (trezentos mil) CRI segunda série ("**CRI Segunda Série**", e quando em conjunto, os "**CRI**"), todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**") na data de emissão, qual seja, 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**"), perfazendo, na Data de Emissão, o valor total de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), observado que os CRI Segunda Série poderão não ser emitidos, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). Os CRI são emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, conforme aditado de tempos em tempos ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), e têm como lastro os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido). A distribuição dos CRI ocorrerá pelos Coordenadores (conforme abaixo definidos), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("**Oferta**").

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 25 de agosto 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 Primeira Série 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** ("**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 Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**").

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,45% (quarenta e cinco 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 Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**", em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série, "**Remuneração**").

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a 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. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. 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.

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 CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as **(i)** alienações fiduciárias de ações a serem outorgadas pelas Emitentes BSREP V e pelos acionistas da Emitente Irajá, das ações das Companhias Alvo BSREP V e da Emitente Irajá, de sua titularidade, nos termos de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*" ("**Contratos de Alienação Fiduciária de Ações**" e "**Alienações Fiduciárias de Ações**", respectivamente); **(ii)** alienações fiduciárias de imóveis a serem outorgadas pelas Companhias Alvo BSREP V e pela Emitente Irajá, por meio de cada "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis**") em garantia das Obrigações Garantidas ("**Alienações Fiduciárias de Imóveis**"); **(iii)** cessão fiduciária a ser outorgada pelas Companhias Alvo BSREP V dos Direitos Creditórios e com interveniência anuência das Emitentes BSREP V, por meio de cada "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária de Ações e os Contratos de Alienação Fiduciárias de Imóveis, "**Contratos de Garantia**") em garantia das Obrigações Garantidas ("**Cessão Fiduciária**" sendo, a Cessão Fiduciária, quando em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Ações e as Alienações Fiduciárias de Imóveis, as "**Garantias**"); e **(iv) d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), a ser emitida por uma instituição financeira estrangeira de primeira linha, não integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou de uma de suas respectivas controladas, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração (juros) dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"), 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, das Contas Centralizadoras (conforme definidas no 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 será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Garantias.

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 18 DE AGOSTO DE 2026 (INCLUSIVE). OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

CONFORME O ARTIGO 4º DO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS DA SEGUINTE FORMA: (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 DOS DEVEDORES, QUAL SEJA, A SF 818; (III) SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS E GALPÕES LOGÍSTICOS; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE A EMISSÃO DE CRI É LASTREADA NOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS NOTAS COMERCIAIS, SUBSCRITAS PELA SECURITIZADORA POR MEIO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS (CONFORME DEFINIDO NO TERMO DE EMISSÃO). ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DO PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, CONSIDERANDO QUE A PRESENTE OFERTA ESTARÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "B" DA RESOLUÇÃO CVM 160.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 42 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. 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 DAS EMITENTES BSREP V. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO FICARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS EMITENTES BSREP V, 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 47 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES DA OFERTA

A data deste Prospecto Preliminar é 27 de agosto 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. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 5
2.5. Valor Total da Oferta 5
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16
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: 16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 17
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 17
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato 18

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo: 19

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 43

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 43

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 46

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) 46
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 46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47

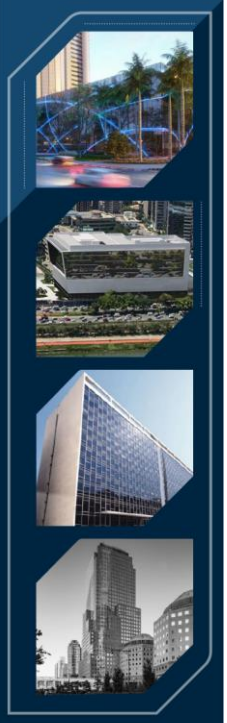
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 47

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 49

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 49
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 49
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 49
8.4. Regime de Distribuição 50
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50
8.6. Formador de Mercado 55
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 55
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 55

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 56

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 56
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 58



9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares de CRI 60
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 60

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 61

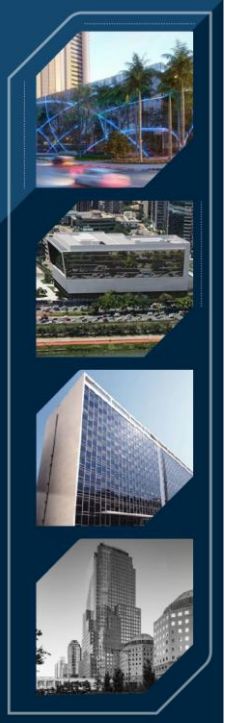
10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 61
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 62
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 62
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 62
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 62
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 63
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 acima não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las 64
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 64
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 64
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço 64
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 65

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 66

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 66
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 66

12. INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES OU COOBRIGADOS 67

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 67
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 67
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 69
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 69
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 81



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 87

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais à Emissão, contemplando: 87

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 92

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 92

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 95

15. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXO 97

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 97

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; 97

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 98

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 98

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 99

15.6. Termo de Securitização 99

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 100

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 101

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 101

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 101

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 101

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 102

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 102

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 103

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 103

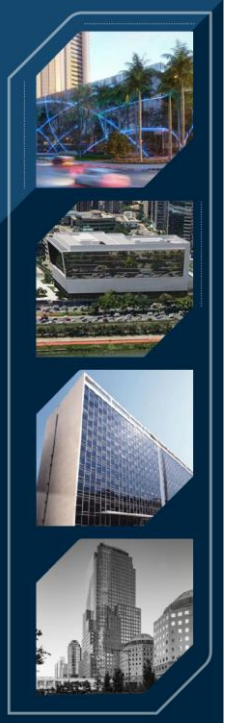
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM 103

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 103

16.10. Declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 103

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 104

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 105



Brookfield

ANEXOS

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA....121

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DAS EMITENTES BSREP V....149

ANEXO II.A - ESTATUTO SOCIAL NK 336....151

ANEXO II.B - ESTATUTO SOCIAL SF 818....173

ANEXO II.C - ESTATUTO SOCIAL SX 085....193

ANEXO II.D - ESTATUTO SOCIAL SX 086....215

ANEXO II.E - ESTATUTO SOCIAL SX 087....237

ANEXO II.F - ESTATUTO SOCIAL SX 088....261

ANEXO II.G - ESTATUTO SOCIAL SX 089....283

ANEXO III - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SECURITIZADORA....303

ANEXO IV - APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS EMITENTES BSREP V....331

ANEXO IV.A - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA NK 336....333

ANEXO IV.B - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SF 818....359

ANEXO IV.C - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 085....385

ANEXO IV.D - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 086....413

ANEXO IV.E - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 087....439

ANEXO IV.F - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 088....465

ANEXO IV.G - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 089....493

ANEXO V - ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI....519

ANEXO VI - TERMOS DE EMISSÃO....651

ANEXO VII - TERMO DE SECURITIZAÇÃO....1055

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO E DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160....1297

ANEXO IX - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS EMITENTES BSREP V RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025, ACOMPANHADAS DOS RELATÓRIOS DOS AUDITORES INDEPENDENTES....1313

ANEXO IX.A - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NK 336....1315

ANEXO IX.B - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SF 818....1339

ANEXO IX.C - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 085....1365

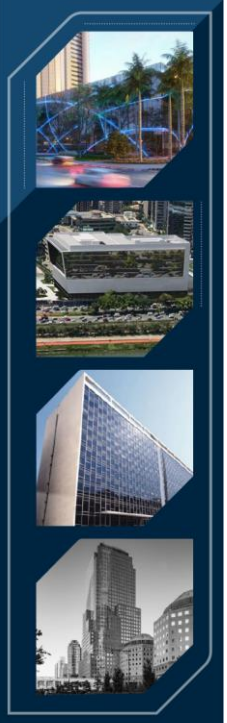
ANEXO IX.D - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 086....1389

ANEXO IX.E - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 087....1413

ANEXO IX.F - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 088....1437

ANEXO IX.G - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 089....1461

V011



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 Preliminar, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 19 a 42 deste Prospecto Preliminar. 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 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da Emissora, poderão ser emitidos até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, sendo **(i)** 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI Primeira Série; e **(ii)** até 300.000 (trezentos mil) CRI Segunda Série, observado que a Quantidade de CRI poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série. Para os fins da Oferta, "**Documentos da Operação**" significa, em conjunto: **(i)** os Termos de Emissão (conforme abaixo definidos); **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(iii)** os Contratos de Garantias; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** as Escrituras de Emissão das CCI (conforme abaixo definido); **(vi)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora, o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-32, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**") e o **UBS BB CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, os "**Coordenadores**") e as Emitentes BSREP V (conforme abaixo definidas), conforme aditado de tempos em tempos ("**Contrato de Distribuição**"); **(vii)** o Aviso ao Mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"); **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"); **(x)** os Prospectos; **(xi)** a lâmina da Oferta; e **(xii)** os aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

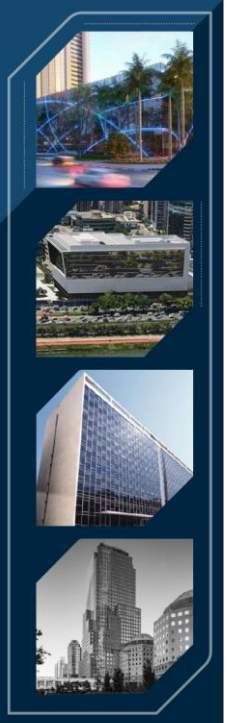
Os CRI possuem Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, sendo que as Notas Comerciais (conforme abaixo definidas) serão representadas **(i)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais NK 336 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**" e "**Escritura de Emissão da CCI NK 336**", respectivamente); **(ii)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SF 818 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SF 818**"); **(iii)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SX 085 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SX 085**"); **(iv)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SX 086 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SX 086**"); **(v)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SX 087 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SX 087**"); **(vi)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SX 088 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SX 088**"); e **(vii)** pela cédula de crédito imobiliário representativa das Notas Comerciais SX 089 (conforme abaixo definidas), a serem emitidas pela Securitizadora, conforme descritas no "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante ("**Escritura de Emissão da CCI SX 089**");



Os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais são oriundos **(i)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado entre a NK 336, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais NK 336**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões e quinhentos e oito mil reais) ("**Notas Comerciais NK 336**"); **(ii)** das notas comerciais escriturais emitidas pela SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**SF 818**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SF 818, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SF 818**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões e quinhentos e quarenta e seis mil reais) ("**Notas Comerciais SF 818**"); **(iii)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SX 085, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 085**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões e oitocentos e oitenta e dois mil reais) ("**Notas Comerciais SX 085**"); **(iv)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SX 086, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 086**") subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais) ("**Notas Comerciais SX 086**"); **(v)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SX 087, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("***Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 087***"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil reais) ("**Notas Comerciais SX 087**"); **(vi)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1912, 8º Andar, Sala 81, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SX 088, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 088**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões e novecentos e quarenta e oito mil reais) ("**Notas Comerciais SX 088**"); e **(vii)** das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, quando em conjunto com o SF 818, NK 336, SX 085, SX 086, SX 087, SX 088, "**Emitentes BSREP V**" ou "**Devedoras**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Participações Societárias S.A.*", celebrado entre a SX 089, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 089**" e, em conjunto com o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SF 818, Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais NK 336, Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 085, Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 086, Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 087 e Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais SX 088, "**Termos de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões e cento e sete mil reais) ("**Notas Comerciais SX 089**" e, em conjunto com as Notas Comerciais SF 818, Notas Comerciais NK 336, Notas Comerciais SX 085, Notas Comerciais SX 086, Notas Comerciais SX 087 e as Notas Comerciais SX 088, "**Notas Comerciais**").

Nos termos dos documentos da Oferta, as Emitentes BSREP, na qualidade de devedoras das Notas Comerciais lastro dos CRI, e o BPG V FIP V, na qualidade de garantidor indireto das Emitentes BSREP V por meio da obrigação de aporte prevista no ECA declararam, individualmente, ao longo da estruturação da Oferta, que estão aptos a figurar como devedores dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos



estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) a caracterização do setor imobiliário como seu principal setor de atividade, responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita, nos termos do artigo 2º, inciso II, da referida resolução; e (b) a inexistência de enquadramento como instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, bem como a inexistência de vínculo de controle com quaisquer dessas entidades.

As Notas Comerciais serão representadas pelas CCI. Nesse sentido, a Securitizadora será a única titular das Notas Comerciais, sendo a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelas Emitentes BSREP V no âmbito dos Termos de Emissão.

A distribuição dos CRI será intermediada pelos Coordenadores, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta.

Os CRI serão 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 serão 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 pelos Coordenadores. Para os fins da Oferta, "**Investidores Profissionais**" significa investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 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 nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.

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 e observada a Oferta Prioritária (conforme abaixo definido), os Coordenadores realizarão o Procedimento de Coleta de Intenções (conforme abaixo definido).

A Oferta, bem como a Oferta Prioritária, é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Emitentes BSREP V 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, das Emitentes BSREP V ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 41 deste Prospecto.

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

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora. Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização.



Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

A Opea Securitizadora S.A. realizou 308 emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e 84 emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) em 2025, e auferiu um resultado bruto de R$ 104.824.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) até 31 de dezembro de 2025.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente às informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Riza Securitizadora, Vert Securitizadora, Ecoagro Securitizadora.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total da Securitizadora - (Data base 31 de dezembro de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 84.068.000,00 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil reais) totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Securitizadora - (Data base 31 de dezembro de 2025)	O Patrimônio Líquido é de R$ 252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	**OPEA HOLDING S.A.** é a única acionista da Securitizadora.

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

Ofertas Públicas Realizadas

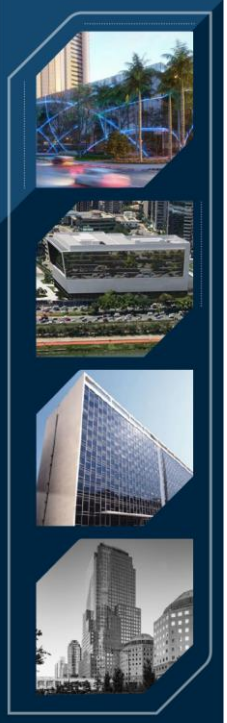
Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data base 31 de dezembro de 2025)	1211
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data base 31 de dezembro de 2025)	R$ 219.667.269.338,94
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data base 31 de dezembro de 2025)	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data base 31 de dezembro de 2025)	0%

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais – 2025, 2024 e 2023 – a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ nº 10.830.108/0001-65.

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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas Emitentes BSREP V, os quais foram vinculados ao CRI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e são objeto de distribuição pública, cujo registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, para distribuição pública no mercado primário por meio de MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Adicionalmente, para fins desta seção 2.3 e da classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, 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 DOS DEVEDORES, QUAL SEJA, A SF 818; (III) SEGMENTO: IMÓVEIS COMERCIAIS E GALPÕES LOGÍSTICOS; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE A EMISSÃO DE CRI É LASTREADA NOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS NOTAS COMERCIAIS, SUBSCRITAS PELA SECURITIZADORA POR MEIO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS



COMERCIAIS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DO PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta dos CRI será destinada aos Investidores.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

2.5. Valor Total da Oferta

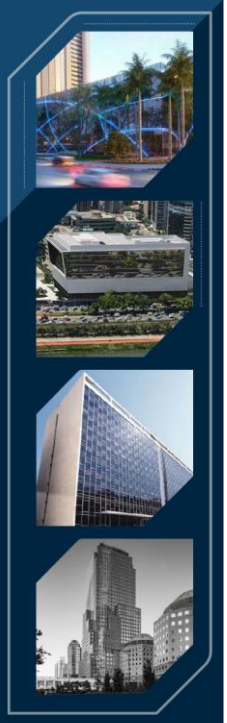
O valor total da emissão é de até R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) dos CRI Primeira Série; e **(ii)** até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) dos CRI Segunda Série, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série ("**Valor Total da Emissão**").

2.6. Em relação a cada série, 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 até 2 (duas) séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, sendo **(i)** 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI Primeira Série; e **(ii)** até 300.000 (trezentos mil) CRI Segunda Série, observado que a Quantidade de CRI poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.
Opção de Lote Adicional	A quantidade de CRI não poderá ser aumentada.
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACIR3R1 Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACIR424
Classificação de Risco	A Emissão não conta com classificação de risco (*rating*).
Data de Emissão	25 de agosto de 2026.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	A Data de Vencimento dos CRI será 25 de agosto 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 serão 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. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI Primeira Série – Índices e Forma de Cálculo	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI Primeira Série 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 Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**"). A Remuneração dos CRI Primeira Série 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 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 dos CRI. A Remuneração dos CRI Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:



	J = VNe x (*FatorJuros* – 1) **Sendo que:** **J** = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série, 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 Primeira Série, na primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 0 abaixo, após o 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: $$Fator\ Juros = Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread$$ **Sendo que**: **FatorDI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo. **Fator *Spread*** = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo. **Fator DI**: $$Fator\ DI\ = \prod_{k\ =\ 1}^{n_{DI}}[1 + (TDI_k)]$$ **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 Primeira Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI Primeira Série 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 $$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\ -\ 1$$ **TDIk** = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo: **Sendo que:** **DIk** = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo. $$Fator\ Spread = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ **Sendo que**: ***i*** = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual; **DP** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI Primeira Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Primeira Série imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**dup**" 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 do Termo de Securitização, será observado o disposto na Cláusula "*8.4 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI*" do Termo de Securitização 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.
Remuneração dos CRI Segunda Série - Índices e Forma de Cálculo	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI Segunda Série 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 0,45% (quarenta e cinco 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 Segunda Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**"). A Remuneração dos CRI Segunda Série 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 da respectiva série (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. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI. A Remuneração dos CRI Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:



Brookfield

	J = VNe x (*FatorJuros* – 1) **Sendo que:** **J** = valor unitário da Remuneração dos CRI Segunda Série, 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 Segunda Série, na primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 0 abaixo, após o 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: $$Fator\ Juros = Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread$$ **Sendo que**: **FatorDI** = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo. **Fator *Spread*** = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo. **Fator DI**: $$Fator\ DI\ = \prod_{k\ =\ 1}^{n_{DI}}[1 + (TDI_k)]$$ **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 Segunda Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Segunda Série 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:** **DIk** = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo. $$Fator\ Spread = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ **Sendo que**: ***i*** = 0,4500 (quarenta e cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual; **DP** = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Segunda Série imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**dup**" 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 do Termo de Securitização, será observado o disposto na Cláusula "*8.4 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI*" do Termo de Securitização 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.
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo VIII ao Termo de Securitização ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**"). **Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Primeira Série** **#** | **Datas** | **Pagamento de Juros** | **%tai** **1** | 25/11/2026 | SIM | 0,0000% **2** | 25/02/2027 | SIM | 0,0000% **3** | 25/05/2027 | SIM | 0,0000% **4** | 25/08/2027 | SIM | 0,0000%



Brookfield

	5	25/11/2027	SIM	0,0000%
	6	25/02/2028	SIM	0,0000%
	7	25/05/2028	SIM	0,0000%
	8	25/08/2028	SIM	0,0000%
	9	27/11/2028	SIM	0,0000%
	10	26/02/2029	SIM	0,0000%
	11	25/05/2029	SIM	0,0000%
	12	27/08/2029	SIM	0,0000%
	13	26/11/2029	SIM	0,0000%
	14	25/02/2030	SIM	0,0000%
	15	27/05/2030	SIM	0,0000%
	16	26/08/2030	SIM	0,0000%
	17	25/11/2030	SIM	0,0000%
	18	26/02/2031	SIM	0,0000%
	19	26/05/2031	SIM	0,0000%
	20	**Data de Vencimento dos CRI Primeira Série**	**SIM**	**100,0000%**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Segunda Série

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	25/11/2026	SIM	0,0000%
2	25/02/2027	SIM	0,0000%
3	25/05/2027	SIM	0,0000%
4	25/08/2027	SIM	0,0000%
5	25/11/2027	SIM	0,0000%
6	25/02/2028	SIM	0,0000%
7	25/05/2028	SIM	0,0000%
8	25/08/2028	SIM	0,0000%
9	27/11/2028	SIM	0,0000%
10	26/02/2029	SIM	0,0000%
11	25/05/2029	SIM	0,0000%
12	27/08/2029	SIM	0,0000%
13	26/11/2029	SIM	0,0000%
14	25/02/2030	SIM	0,0000%
15	27/05/2030	SIM	0,0000%
16	26/08/2030	SIM	0,0000%
17	25/11/2030	SIM	0,0000%
18	26/02/2031	SIM	0,0000%
19	26/05/2031	SIM	0,0000%
20	**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**	SIM	100,0000%

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 1 (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 Facultativa dos CRI	A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.
Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI	A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, nos seguintes casos: **(i)** de amortização facultativa antecipada, pelas Emitentes BSREP V, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos dos



	respectivos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V e observados os termos e condições do Termo de Securitização; **(ii)** amortização extraordinária obrigatória, pelas Emitentes BSREP V, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, observado os termos e condições do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária dos CRI**").
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Os CRI serão 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 (conforme abaixo definido); **(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 obrigatório de Créditos Imobiliários conforme termos e condições do Termo de Securitização; **(iv)** na hipótese da realização de uma oferta de resgate antecipado total dos Créditos Imobiliários; ou **(v)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI (conforme definida no Termo de Securitização), conforme o caso, entre as Emitentes BSREP V e os Titulares dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado dos CRI**").
Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários	As Emitentes BSREP V poderão, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, observadas as condições descritas nos Termos de Emissão e nos Contratos de Venda e Compra BSREP V, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI, caso seja necessária a realização de uma amortização extraordinária, em montante necessário para fins de observância do LTV (conforme abaixo definido), observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("**Amortização Antecipada Facultativa Créditos Imobiliários**").
Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários	As Emitentes BSREP V poderão, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários, observadas as condições previstas no Termo de Securitização, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários**").
Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários	**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários**. Nas hipóteses de, em qualquer Data de Verificação do LTV, restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia, nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), as Emitentes BSREP V deverão realizar uma amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, observadas as condições previstas no Termo de Securitização e nos Termos de Emissão.
Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários	**Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários**. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Dutra e Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá, a Emitente SX 085 e a Emitente SX 088, individualmente, assumiram a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Dutra e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Registro Contrato AFI**") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("**Prazo Inicial Registro RGI**"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em no máximo 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pela Securitizadora com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar o Imóvel a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Medição LTV Registro AFI**"), será concedido à Emitente SX 085 e/ou à Emitente SX 088 o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("**Prazo Extraordinário Registro RGI**"). Na hipótese de (1) descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou (2) ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a SX 085 e/ou a SX 088 tenham realizado o a obrigação de fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na SX 085 e/ou na SX 088, em montante correspondente a, no mínimo, à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, cujo registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Irajá não tenha sido concluído ou, em caso de não haver qualquer Registro Contrato AFI (em qualquer caso, tomando-se por base último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente) ("**Reforço ECA**"), a SX 085 e/ou a SX 088 deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições descritas no Termo de Securitização e nos Termos de Emissão.
Resgate ou Amortização	As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V ou dos Imóveis, ou, ainda, poderá ser realizada a alienação à terceiros das cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es)



Brookfield

Obrigatórios dos Créditos Imobiliários	direto(s) ou indireto(s) ("**Alienações Permitidas**"), observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Ações, desde que **(a)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo, bem como observado o disposto nos Termos de Emissão e nos Contratos de Venda e Compra BSREP V ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); **(b)** as Emitentes BSREP V, mediante utilização de recursos próprios, realizem o pré-pagamento integral ou parcial dos Créditos Imobiliários; ou, alternativamente, **(c)** em data anterior à referida alienação, seja apresentado pelas Emitentes BSREP V e aprovado pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, a constituição de novas garantias sobre novos imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre os Imóveis, de valor compatível com o os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada na Cláusula 5.4.5 do Termo de Emissão, em que pese a possibilidade de serem alienados individualmente, observado todos os termos e disposições previstas nos Termos de Emissão e nos Contratos de Venda e Compra BSREP V ("**Substituição do Imóvel**").
Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais	Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela respectiva Emitente BSREP V, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"). (i) descumprimento comprovado, pelas Emitentes BSREP V e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente dos Termos de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada 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 às Emitentes BSREP V e/ou aos Patrocinadores, 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 respectiva Emitente BSREP V relativas ao Termo de Emissão ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias; (iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Emitentes BSREP V e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel, 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 as Emitentes BSREP V estejam 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 das Emitentes BSREP V, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento; (vi) as Emitentes BSREP V não promoverem: (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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando a Securitizadora como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Securitizadora 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 12.3.8 Termo de Securitização; (viii) caso as Emitentes BSREP V, suas controladas e/ou seus Representantes e os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção; (ix) caso as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores, venham 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 localizam os Imóveis, 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 aos Imóveis 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 as Emitentes BSREP V, 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/IBGE desde a primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Securitizadora: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da ciência sobre o referido protesto, (b) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, 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 Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 Emitentes BSREP V e/ou aos Patrocinadores em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitentes BSREP V relativo ao Termo de Emissão ou aos respectivos Contratos de Garantias; (xiii) questionamento judicial, pelas Emitentes BSREP V, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos das Emitentes BSREP V e/ou dos Patrocinadores, bem como por representantes das Emitentes BSREP V e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação; (xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declarados inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão; (xv) caso as Alienações Fiduciárias de Imóvel (observado o Reforço ECA), as Alienações Fiduciárias de Ações, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e o ECA não sejam devidamente constituídos/outorgados pelas Emitentes nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia; (xvi) descumprimento, pelas Emitentes BSREP V, de 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; (xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução das Emitentes BSREP V; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas das Emitentes e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação das Emitentes BSREP V; (xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pelas Emitentes BSREP V e pelos Patrocinadores, 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 do Titular de Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida. (xix) 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; (xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto no Termo de Securitização; e não seja realizada, pela Emitente BSREP V uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; (xxi) 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, 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; (xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita as Emitentes BSREP V; (xxiii) não cumprimento, pelas Emitentes BSREP V, 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,



Brookfield

	ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo; (xxiv) 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 pelas Emitentes BSREP V, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitidas; (xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realizar o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) as Emitentes BSREP V 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 Securitizadora, 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; (xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pelas Emitentes BSREP V em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora; (xxvii) caso os Termos de Emissão ou os Contratos de Garantia em conjunto ou individualmente, 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; (xxviii) caso os Imóveis sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, 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; (xxix) não utilização, pela Emitentes BSREP V, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 7 dos Termos de Emissão; (xxx) alteração ou modificação do objeto social das Emitentes BSREP V, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pelas Emitentes BSREP V; (xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação; (xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: (a) pela Alienação Fiduciária de Ações; e (b) com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão; e (xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Dutra não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, observado que a deliberação em Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação. Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 9.15.1 e seguintes do Termo de Securitização. Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Agente Fiduciário ou a Securitizadora deverão convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado do CRI (*waiver* ou renúncia). A Assembleia Especial dos Titulares de CRI a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto no Termo de Securitização, observado que a deliberação em Assembleia Geral de Titular dos CRI sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada de acordo com o previsto na Cláusula 10.11 do 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 nos Termos de Emissão; **(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; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da emissão das Notas Comerciais e a vinculação aos



	Créditos Imobiliários, inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI objeto da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão da Securitizadora, em até 2 (duas) séries, em relação aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados pelos Termos de Emissão, por meio da celebração do Termo de Securitização ("**Operação de Securitização**"), nos termos dos Documentos da Operação.
Garantias	No âmbito dos Créditos Imobiliários, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, serão outorgadas, em até 5 (cinco) dias após a primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, **(i)** as Alienações Fiduciárias de Ações; **(ii)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e **(iii)** a Cessão Fiduciária**.** Adicionalmente, será constituído o ECA e, conforme aplicável, a SBLC ou o Fundo de Reserva.
Créditos Imobiliários	A totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais emitidas pelas Emitentes BSREP V nos termos dos respectivos Termos de Emissão, os quais serão representados pelas CCI no valor total de R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sujeito aos juros remuneratórios indicados em cada Termo de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"). As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo I do Termo de Securitização.
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 institui, 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, das Contas Centralizadoras, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 ("**Regime Fiduciário**").
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso ocorra a **(i)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora; **(ii)** pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal; ou **(iii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no 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 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida, 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 dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos eventualmente aplicáveis ao investimento ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.* *Titulares dos CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais* Pessoas jurídicas*:* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei nº 11.033/04**"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 – "**Lei 8.981/95**"). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95). IRRF – Antecipação: O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I e II da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 – "**Lei nº 9.430/96**" – e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "**IN RFB nº 1.585/15**"). Tributação corporativa: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, 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 o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em



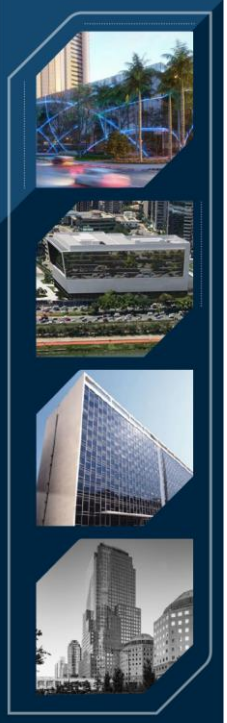
Brookfield

	vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 – "**Lei nº 7.689/88**"). Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos (enquanto receitas financeiras) por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015 ("**Decreto nº 8.426/15**"). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Se o investimento em CRI estiver abrangido na atividade ou objeto principal da entidade, haverá incidência de PIS e COFINS às alíquotas de 3% (três por cento) e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981/95. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/88**"), conforme alterações promovidas pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 ("**Lei nº 14.183/21**"), e pela Lei Complementar nº 224, de 16 de janeiro de 2025 ("**Lei Complementar nº 224/ 25**"), de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie; (iii) 12% até 31 de dezembro de 2027 e 15% a partir de 01 de janeiro de 2028 para instituições de pagamentos, nos termos da Lei nº 12.865, de 09 de outubro de 2013 ("**Lei nº 12.865/13**"), administradoras de mercado de balcão organizado, bolsas de valores e de mercadorias e futuros, entidades de liquidação e compensação e outras sociedades que, em razão da natureza de suas operações, assim venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional; e (iv) 17,5% até 31 de dezembro de 2027 e 20% a partir de 01 de janeiro de 2028 para sociedades de crédito, financiamento e investimentos. Fundos de investimentos: Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 – "**Lei nº 14.754/23**"). Para os fundos de investimento imobiliário e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). Instituições Financeiras: No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003 ("**Lei nº 10.684/03**"). Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei nº 9.718/98**"), conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis. Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Tributação Exclusivamente na Fonte: Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da IN RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 ("**Lei Complementar nº 123/06**"). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II, da IN RFB nº 1.585/15. *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior* Pessoas Físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 05 de dezembro de 2024 ("**Resolução Bacen/CVM nº 13/24**"), inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("**JTF**"), estão atualmente isentas de IRRF. Investimento de não-residente em linha com as regras do CMN: Os rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Bacen/CVM nº 13/24 os



Brookfield

	rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15). Não incidência sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Bacen/CVM nº 13/24 e desde que os Titulares dos CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil. Conceito de JTF. Entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% 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 residente, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN RFB nº 1.037/10**"), alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2.265, de 09 de maio de 2025 ("**IN RFB nº 2.265/25**"). *Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")* ***IOF/Câmbio*** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Bacen/CVM nº 13/24, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 conforme alterações posteriores ("**RIOF**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. ***IOF/Títulos*** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do RIOF. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração. *Reforma de tributos indiretos* Foi promulgada recentemente a Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 ("**EC nº 132/23**"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e pelo Imposto Seletivo ("**IS**"). A EC nº 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC nº 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. A Lei Complementar 214, de 16 de janeiro de 2025 ("**Lei Complementar nº 214/25**") – com a redação dada pela Lei Complementar 227, de 13 de janeiro de 2026 ("**Lei Complementar nº 227/26**") – instituiu o IBS e a CBS em substituição a diversos tributos incidentes sobre o consumo no Brasil atualmente. Como regra geral, os novos tributos introduzidos no sistema tributário brasileiro não se aplicam aos rendimentos financeiros, exceto quando tais rendimentos forem incluídos na base de cálculo nos termos do regime específico para serviços financeiros previsto no Capítulo II, Título V, Livro I da Lei Complementar nº 214/25. Assim, entendemos que há fundamento jurídico para argumentar que os rendimentos auferidos pelos detentores dos CRIs a título de remuneração não estão sujeitos ao IBS/CBS. No entanto, caso os valores se enquadrem no regime específico para serviços financeiros, a tributação pelo IBS/CBS poderá ser aplicada a alíquotas que variam de 10,85% a 12,50% Mais recentemente, o Governo Federal e o Comitê Gestor do IBS ("**CGIBS**") publicaram a primeira versão dos regulamentos contendo as orientações e interpretações administrativas da Lei Complementar nº 214/25 por meio do Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026 ("**Regulamento da CBS**") e da Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026 ("**Regulamento do IBS**"). Tais regulamentos estão sujeitos a alterações, que poderão modificar o tratamento tributário descrito acima. Recomenda-se que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros no investimento em CRI.
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. Os demais direitos, vantagens e restrições relacionados aos CRI estão dispostos no Termo de Securitização.
CCI	Observados os termos e condições a serem previstos nas Escrituras de Emissão das CCI e seus respectivos aditamentos e os Créditos Imobiliários serão representados por cédulas de crédito imobiliário fracionárias, todas emitidas na forma das Escrituras de Emissão das CCI, sem garantia real imobiliária, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**").
Revolvência dos Créditos Imobiliários	Mediante solicitação expressa das Emitentes BSREP V, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, a Securitizadora poderá utilizar parte dos recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade e demais disposições previstas nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para integralizar as Notas Comerciais, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

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:

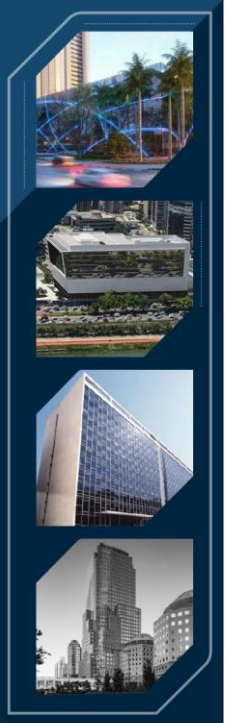
Destinação dos Recursos das Notas Comerciais pelas Emitentes BSREP V

Os recursos líquidos obtidos pelas Emitentes BSREP V em virtude da integralização das Notas Comerciais, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para **(i)** no âmbito da SF 818, NK 336, SX 085, SX 086, SX 087 e SX 089 a compra de ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V (conforme abaixo definido), com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis (com exceção do Imóvel Irajá); e **(ii)** no âmbito da Emitente SX 088, a aquisição do Imóvel Irajá, todos conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra Emitentes BSREP V ("**Destinação Futura**").

Observado o disposto abaixo quanto a Distribuição Parcial, os recursos obtidos pela SX 088, em virtude da integralização das Notas Comerciais SX 088, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra do imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**"), conforme previsto no "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**"), celebrado entre a SX 088 e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), celebrado com determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho 2017 ("**Destinação de Recursos Imóvel**").

Observado o disposto abaixo quanto a Distribuição Parcial, os recursos obtidos pela SF 818, NK 336, SX 085, SX 086, SX 087 e SX 089, em virtude da integralização das Notas Comerciais SF 818, Notas Comerciais NK 336, Notas Comerciais SX 085, Notas Comerciais SX 086, Notas Comerciais SX 087 e Notas Comerciais SX 089, respectivamente, seriam exclusiva e integralmente utilizados para a compra de ações representativas do capital social das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes Empreendimentos Imobiliários, LPP I Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A., REC LOG 441 S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A (em conjunto, "**Companhias Alvo BSREP V**" e "**Ações Alvo BSREP V**", respectivamente), conforme previsto, em seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra BSREP V**"), celebrado entre cada emitente, com os Promitentes Vendedores, contando, cada um, com a interveniência das respectivas Companhias, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP ("**Destinação de Recursos Ações**" e, em conjunto com a Destinação de Recursos Imóvel, "**Destinação Futura**" e "**Imóveis Ações**" e, em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis**", respectivamente)

Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão integralmente utilizados, mediante pagamento pelas Emitentes BSREP V da Destinação Futura, de acordo com as finalidades previstas em cada Termo de Emissão, conforme disposto no Termo de Securitização, de modo que, não será realizada outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em títulos de dívida emitidos pelas Emitentes BSREP V para a aquisição **(i)** das Ações Alvo BSREP V e, indiretamente, dos Imóveis e **(ii)** do Imóvel Irajá, conforme aplicável.



Observado o disposto em cada Termo de Emissão será vedada a utilização dos recursos captados pelas Emitentes BSREP V com a emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa no Termo de Securitização, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

As Emitentes BSREP V serão as responsáveis 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 em cada Termo de Emissão.

As Emitentes BSREP V se obrigaram nos termos de cada Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar os titulares 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.

Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, as Emitentes BSREP V ficarão desobrigadas com relação às comprovações previstas em cada 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.

Conforme disposto em cada Termo de Emissão é de responsabilidade de cada Emitente BSREP V 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.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, AS EMITENTES BRESP V PODERÃO DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR QUALQUER ORDEM DE PREFERÊNCIA.

As informações divulgadas neste Prospecto Preliminar acerca dos Imóveis e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V são todas as informações que as Emitentes BSREP V podem abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tais aquisição.

A escolha indicada acima em caso de Distribuição Parcial será feita de acordo com o melhor entendimento das Emitentes BSREP V, observado o disposto em cada Termo de Emissão e a regulamentação aplicável para estruturação da Oferta e dos CRI, tendo vista os melhores interesses da Oferta e a conclusão de processo de *due diligence* e demais termos e condições dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, sendo certo que não há fontes alternativas de recursos para referidas aquisições.

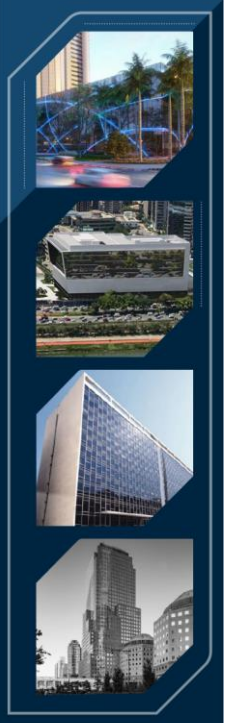
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta, considerando que recursos obtidos em decorrência da integralização dos CRI serão utilizados conforme a Destinação de Recursos.

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

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, observada a colocação de, no mínimo, a quantidade de CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Na hipótese de Distribuição Parcial, a emissão dos CRI Segunda Série, no âmbito da Oferta Prioritária e observado o Compromisso de Investimento, não será realizada. Nessa hipótese, as aquisições serão realizadas com recursos próprios das respectivas Emitentes BSREP V, observada ainda a possibilidade de obtenção de recursos por outros meios de financiamento.

Não há fonte alternativa de recursos para a realização das aquisições vinculadas aos CRI Segunda Série, sendo certo que o ECA (conforme abaixo definido) não possui função de fonte alternativa nesse cenário, mas sim de obrigação de aporte em caso de inadimplemento das Emitentes BSREP V de suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais lastro dos CRI.



Brookfield

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

Não aplicável, dado que os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos pela Emissora, uma vez que a destinação dos recursos não se enquadra em projeto ou atividade classificável segundo taxonomias ou padrões de rotulagem ESG reconhecidos, tampouco foi obtida certificação ou segunda opinião (*second-party opinion*) para esse fim.



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 às Emitentes BSREP V, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto Preliminar, 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, das Emitentes BSREP V 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, das Emitentes BSREP V 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, pelas Emitentes BSREP V no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar 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, as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V, 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 as Emitentes BSREP V. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

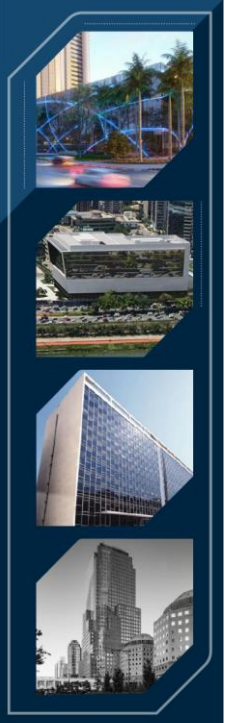
Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto Preliminar.

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 as Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V, bem como seus respectivos resultados operacionais e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Entre as possíveis consequências para a Emissora, para as Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

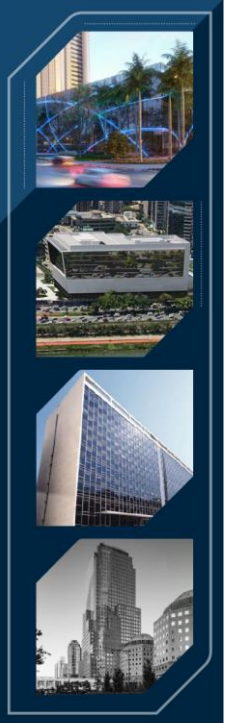
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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 das Emitentes BSREP V e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Efeitos da taxa de juros elevada

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. Nesta hipótese, o os Titulares de CRI poderão ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

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 das Emitentes BSREP V e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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, as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V ou a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

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 (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. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do 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.

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, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho das Emitentes BSREP V ou a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo a tensões geopolíticas envolvendo os Estados Unidos da América e a República Islâmica do Irã

Fatores geopolíticos internacionais podem afetar adversamente a economia global e, consequentemente, a economia brasileira e o mercado de capitais local. Nesse contexto, eventuais escaladas de tensão, conflitos armados diretos ou indiretos, sanções econômicas adicionais, bloqueios comerciais ou instabilidade política envolvendo os Estados Unidos da América e a República Islâmica do Irã podem gerar impactos relevantes nos mercados internacionais.

Tais eventos podem resultar, entre outros efeitos, em volatilidade significativa nos preços internacionais de petróleo e demais commodities, oscilações nas taxas de câmbio, aumento da aversão ao risco por investidores globais e retração nos fluxos de capital para mercados emergentes, incluindo o Brasil. Adicionalmente, uma eventual elevação no preço do petróleo pode pressionar a inflação global e doméstica, levando à adoção de políticas monetárias mais restritivas, com consequente aumento das taxas de juros.

Esses fatores podem impactar negativamente a atividade econômica no Brasil, a capacidade de financiamento de empresas, bem como o custo de captação de recursos, afetando, direta ou indiretamente, as Emitentes BSREP V, a Emissora e demais participantes da Oferta. Ainda, a deterioração das condições econômicas globais pode reduzir a liquidez no mercado secundário de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Dessa forma, a intensificação ou prolongamento de tensões geopolíticas entre os Estados Unidos da América e o Irã poderá causar efeitos adversos relevantes sobre a economia global e brasileira, podendo impactar negativamente os fluxos de caixa dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo resultar em perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Crédito

Os CRI estão sujeitos ao inadimplemento das Emitentes BSREP V, na qualidade de devedores dos Créditos Imobiliários, bem como à insuficiência das Garantias outorgadas em favor de tais Créditos Imobiliários, podendo ocorrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor total investido pelos Titulares dos CRI. Considerando que os CRI têm lastro em créditos com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a poucos devedores, a performance dos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações. A inadimplência das Emitentes BSREP V pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Tributários

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da IN RFB nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que as Emitentes BSREP V não serão responsáveis por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos do Termo de Emissão, o que poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, exceto na hipótese de não exercício da opção de resgate na ocorrência de um Evento Tributário descrito na Termo de Securitização, as Emitentes BSREP V não serão responsáveis por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos na Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

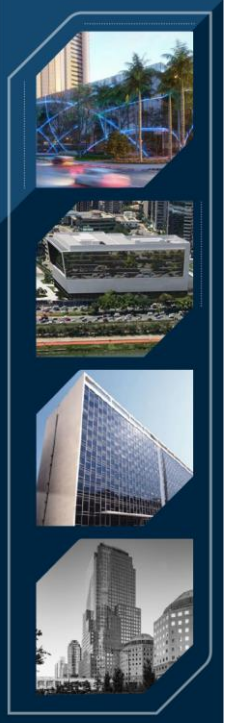
Riscos Relacionados à Emissora

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelas Emitentes BSREP V

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, devidas pelas Emitentes BSREP V e das Notas Comerciais, 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, pelas Emitentes BSREP V, de suas obrigações assumidas nas Notas Comerciais, 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 causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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, sua receita financeira poderá ser prejudicada.

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, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Agente de Liquidação 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da não realização da carteira de ativos

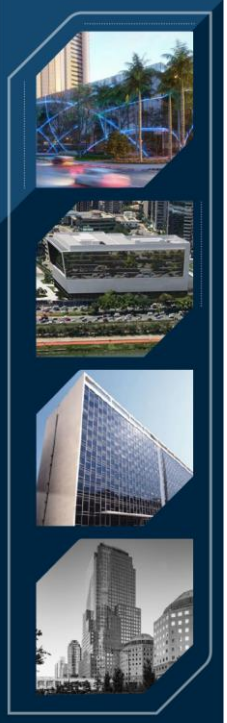
A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal 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 causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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 auditoria legal *(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 causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, as Emitentes BSREP V e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos – IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do IBS, da CBS e do Imposto Seletivo (IS).

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis ordinárias, as quais, na data deste Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou das Emitentes BSREP V, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou as Emitentes BSREP V serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho das Emitentes BSREP V ou a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

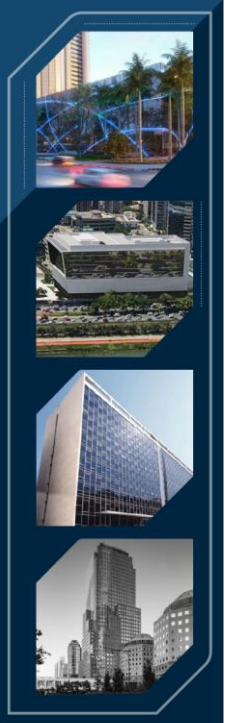
O aumento das alíquotas de impostos já existentes e a introdução de novos tributos durante o período de vigência dos contratos de venda a prazo podem ter um impacto significativo e prejudicial na situação financeira e nos resultados operacionais das Emitentes BSREP V e/ou das suas respectivas controladas.

O Governo Federal já implementou aumentos nas alíquotas de impostos, criou tributos e promoveu alterações no regime de tributação. Se o Governo Federal optar por elevar as alíquotas de impostos existentes ou criar tributos que incidam sobre as operações de compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo ainda estiverem em vigor, as Emitentes BSREP V e/ou suas respectivas controladas poderão enfrentar consequências financeiras consideráveis. Isso ocorrerá principalmente se não for viável ajustar esses contratos de forma a repassar integralmente esses aumentos de custos para os clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes pode vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

As Emitentes BSREP V e/ou suas respectivas controladas atualmente apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no lucro presumido em regime de caixa. Esse regime de tributação está sujeito a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente as Emitentes BSREP V e/ou suas respectivas controladas. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária das Emitentes BSREP V e/ou suas respectivas controladas e de seus clientes, além de serem modificados ou suspendidos benefícios e incentivos fiscais, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho das Emitentes BSREP V ou a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



Riscos Relacionados as Emitentes BSREP V e aos Imóveis

Capacidade das Emitentes BSREP V de honrarem suas Obrigações

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Emitentes BSREP V de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Emitentes BSREP V

Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Emitentes BSREP V. O inadimplemento das Emitentes BSREP V, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, 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 das Emitentes BSREP V de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos das Emitentes BSREP V se destinam ao investimento e exploração dos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à capacidade das Emitentes BSREP V de adimplirem 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 pelas Emitentes BSREP V utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI, causando prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Decorrente de Ações Judiciais, Processos Arbitrais e/ou Medidas Administrativas contra as Emitentes BSREP V ou a Garantias Reais da Oferta, bem como os Imóveis

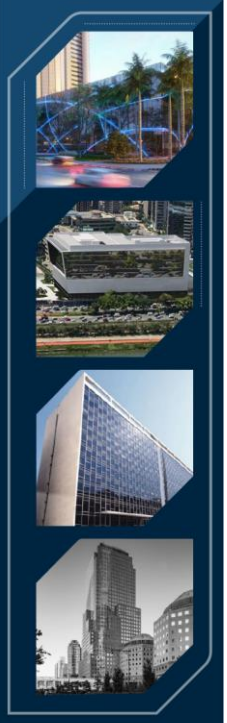
As Emitentes BSREP V podem ser parte em determinadas ações e procedimentos nas esferas judicial, arbitral e/ou administrativa. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações e questionamentos em instância judicial, arbitral e/ou administrativa das Emitentes BSREP V, nas esferas cível, fiscal, trabalhista, ambiental e demais aplicáveis, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente as Emitentes BSREP V, bem como o seu patrimônio e sua imagem, incluindo o objeto das garantias reais a serem constituídas no âmbito desta Oferta e os Imóveis, afetando adversamente a garantia dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os interesses dos Titulares dos CRI e impactar negativamente o seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de não Cumprimento do ECA, constituído sob Lei Estrangeira

O ECA **(i)** foi celebrado e outorgado por entidades estrangeiras, regidas pelas leis do estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos da América, e **(ii)** foi constituído nos termos do Instrumento de Suporte de Capital, o qual é 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 ECA 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 ECA é 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 ECA. Não há como garantir que, no caso de execução do ECA, a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pelas Emitentes BSREP V no âmbito dos CRI, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI.



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 ECA.

Por fim o ECA não garante os pagamentos devidos pelas Emitentes BSREP V e, portanto, a adimplência dos Créditos Imobiliários, podendo a capacidade de pagamento dos CRI ser prejudicada, causando prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de existência e suficiência das Garantia Reais

Na data deste Prospecto Preliminar, as Garantias Reais ainda não foram celebradas e tampouco cumpriram seus requisitos de constituição de acordo com a regulamentação aplicável. Uma vez celebradas e constituídas, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pelas Emitentes BSREP V 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 e das Emitentes BSREP V, 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 vir a causar prejuízos financeiros aos Titulares de 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.

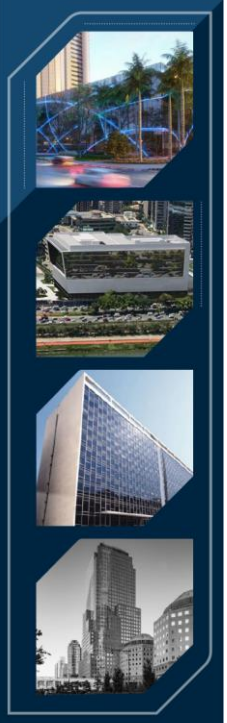
A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação das Emitentes BSREP V de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação das Emitentes BSREP V, 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, as Emitentes BSREP V poderão incorrer em despesas de compliance ambiental, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho das Emitentes BSREP V ou a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis.

Dentre os Imóveis 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, podendo prejudicar a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Risco Relacionado à Obtenção, Renovação e Manutenção de Licenças, Alvarás e Autorizações Aplicáveis aos Imóveis

Os Imóveis estão sujeitos à obtenção, renovação, manutenção, atualização cadastral ou regularização de licenças, alvarás, autorizações administrativas, licenças ambientais (de funcionamento, operação e demais aplicáveis), projetos técnicos e do AVCB, conforme aplicável, para fins de suas regulares atividades de galpões logísticos. A emissão, renovação ou regularização desses documentos poderá estar condicionada ao atendimento de exigências legais e regulatórias, à aprovação pelos órgãos públicos competentes, à realização de obras, adequações técnicas ou operacionais, à celebração de termos ou instrumentos administrativos, bem como ao cumprimento de condicionantes eventualmente impostas pelas autoridades competentes, sendo certo que, ainda que tais situações não impeçam constituição e eventual excussão das Garantias, mediante registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registros de imóveis, e eventual excussão observada regulamentação aplicável, a ausência e/ou suspensão de referidos documentos pelos órgãos aplicáveis poderão resultar em sanções administrativas, civis e penais, multas, restrições ao uso, ocupação, operação, ampliação ou exploração econômica dos Imóveis, bem como sua desvalorização, podendo impactar adversamente o desempenho das Emitentes BSREP V e dos próprios Imóveis e Garantias a eles atreladas, inclusive em face dos Titulares dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado à Ocupação de Áreas dos Imóveis por Terceiros

Os Imóveis Irajá, Imigrantes e Pavuna, objeto da destinação de recursos dos CRI, nesta data apresentam ocupações, invasões ou utilizações, parciais, por terceiros, pendentes de regularização. Ainda que tais situações não impeçam sua regular exploração econômica ou a constituição e eventual excussão das Garantias, mediante registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registros de imóveis, e eventual excussão observada regulamentação aplicável, estas poderão dar origem a disputas possessórias ou dominiais, judiciais ou administrativas ou impactar o valor econômico de tais Imóveis. Nesse sentido, as existentes ocupações, invasões ou utilizações parciais dos Imóveis Irajá, Imigrantes e Pavuna podem impactar negativamente as suas operações e rendimentos, que serão objeto da Cessão Fiduciária, as demais Garantias e, consequentemente, a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado às Obrigações e Restrições Ambientais Aplicáveis aos Imóveis

Os Imóveis estão sujeitos ao cumprimento de obrigações e condicionantes ambientais decorrentes da legislação aplicável, de licenças e autorizações ambientais, autos de infração, processos administrativos, termos de ajustamento de conduta, termos de compromisso (TAC), termos de compromisso de recuperação ambiental (TCRA), medidas compensatórias ou outros instrumentos celebrados com autoridades competentes.

Ainda que tais situações não impeçam constituição e eventual excussão das Garantias, mediante registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registros de imóveis, e eventual excussão observada regulamentação aplicável, a interpretação da legislação ambiental, a atuação dos órgãos competentes ou a identificação de restrições, condicionantes ou obrigações ambientais poderão resultar na imposição de sanções administrativas, civis e penais, multas, obrigações adicionais, suspensão ou restrição de licenças e autorizações, limitações ao uso, ocupação, desenvolvimento ou exploração econômica dos Imóveis, bem como sua desvalorização. Nesse sentido, a existência de TACs, TCRA e demais consequências de descumprimento de obrigações da legislação aplicável ambiental podem impactar negativamente as suas operações e rendimentos, que serão objeto da Cessão Fiduciária, as demais Garantias e, consequentemente, a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado à Identificação de Contaminação Ambiental nos Imóveis

Conforme averiguado no âmbito da auditoria legal, os Imóveis poderão apresentar áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou sujeitas à investigação ambiental, ainda que tais situações não sejam integralmente conhecidas ou identificadas na presente data. Ainda que tais situações não impeçam



constituição e eventual excussão das Garantias, mediante registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registros de imóveis, e eventual excussão observada regulamentação aplicável, a identificação de contaminação ou potencial contaminação poderá demandar a realização de investigações ambientais complementares, monitoramentos periódicos, medidas de contenção, programas de recuperação ambiental, descontaminação ou remediação, cujos custos, prazos e resultados não podem ser previamente estimados. A interpretação da legislação ambiental, a atuação dos órgãos competentes ou a identificação de restrições, condicionantes ou obrigações ambientais poderão resultar na imposição de sanções administrativas, civis e penais, multas, obrigações adicionais, suspensão ou restrição de licenças e autorizações, limitações ao uso, ocupação, desenvolvimento ou exploração econômica dos Imóveis, bem como sua desvalorização. Nesse sentido, a existência de identificação de passivo ambiental nos Imóveis pode impactar negativamente as suas operações e rendimentos, que serão objeto das Garantias, bem como a receita financeira das Emitentes BSREP V e o valor dos Imóveis afetando, consequentemente, a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado à Existência de Passivos Tributários e Outros Encargos Incidentes sobre os Imóveis

Os Imóveis estão sujeitos à cobrança de tributos, taxas, contribuições, encargos ou outras obrigações pecuniárias incidentes sobre a propriedade, posse ou utilização dos respectivos ativos, incluindo aqueles decorrentes de autuações fiscais, lançamentos tributários, discussões administrativas ou judiciais, diferenças de interpretação da legislação aplicável ou outros eventos relacionados aos Imóveis na presente data.

A existência de passivos tributários ou de outros encargos, ainda que que tais situações não impeçam constituição e eventual excussão das Garantias, mediante registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou cartórios de registros de imóveis, e eventual excussão observada regulamentação aplicável, e sejam objeto de discussão administrativa ou judicial, garantidos ou cuja responsabilidade contratual tenha sido atribuída a terceiros, poderá demandar a adoção de medidas para sua regularização. Nesse sentido, a existência de pendências fiscais e ausência de quitação de outras obrigações pecuniárias independentes sobre os Imóveis podem impactar negativamente as suas operações e rendimentos, que serão objeto da Cessão Fiduciária, as demais Garantias bem como a receita financeira das Emitentes BSREP V e o valor dos Imóveis afetando, consequentemente, a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado a Discussões Judiciais Envolvendo a Cadeia Dominial ou a Aquisição dos Imóveis

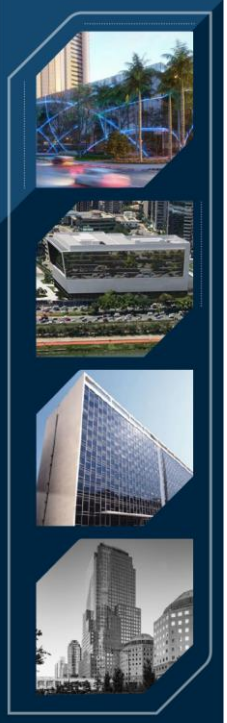
Os Imóveis poderão estar sujeitos a discussões judiciais relacionadas à sua cadeia dominial ou aos negócios jurídicos que resultaram na aquisição de direitos sobre tais ativos, inclusive ações que tenham por objeto a anulação, ineficácia, invalidação ou desconstituição de atos de alienação ou transferência da propriedade ou de direitos aquisitivos, sendo certo que não há garantia de que eventuais decisões favoráveis serão mantidas até o trânsito em julgado ou de que não venham a ser propostas novas medidas judiciais relacionadas aos respectivos Imóveis. Eventuais decisões proferidas no âmbito de tais discussões judiciais poderão ser objeto de recursos, impugnações ou outras medidas processuais, bem como poderão ser propostas novas medidas judiciais relacionadas aos respectivos Imóveis.

Caso eventual decisão judicial venha a reconhecer a nulidade, anulabilidade, ineficácia ou qualquer vício na cadeia dominial ou nos negócios jurídicos envolvendo os Imóveis, poderão surgir limitações ao exercício dos direitos inerentes à propriedade, até mesmo a necessidade de adoção de medidas judiciais adicionais. Nesse sentido, a existência de ações que tenham por objeto a anulação, ineficácia, invalidação ou desconstituição de atos de alienação ou transferência da propriedade ou de direitos aquisitivos sobre os Imóveis pode impactar sua regular propriedade, a Alienação Fiduciária de Imóveis e, consequentemente, podem vir a prejudicar suas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado às Pendências Registrais Existentes junto ao Ativo Irajá

A matrícula nº 4.781 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, que integra o denominado "Ativo Irajá", permanece, na presente data, registralmente gravada com direito real de superfície incidente sobre parte do imóvel, bem como com a respectiva servidão de passagem, embora tais direitos já tenham sido objeto de distrato celebrado entre as respectivas partes.



Nos termos do instrumento de distrato, permanece pendente apenas a averbação do cancelamento do direito real de superfície e da correspondente servidão perante a matrícula do imóvel. Até a conclusão desses atos registrais, a matrícula continuará refletindo a existência de tais gravames, ainda que estes tenham sido extintos na esfera contratual. A efetivação do cancelamento depende da prática dos competentes atos perante o Cartório de Registro de Imóveis, podendo estar sujeita à formulação de exigências registrais, à apresentação de documentos complementares ou a outros procedimentos inerentes à atividade registral, circunstâncias que poderão acarretar atrasos na conclusão da regularização.

Embora a documentação da operação estabeleça obrigações específicas para a conclusão da regularização registral e contemple mecanismos destinados a mitigar os riscos decorrentes de eventual atraso ou não conclusão desses atos, não é possível assegurar que as averbações de cancelamento serão efetivadas nos prazos inicialmente previstos ou sem a formulação de exigências adicionais pelo Registro de Imóveis. Enquanto perdurar tal situação, a publicidade registral poderá não refletir integralmente a situação jurídica atual do imóvel, o que poderá, em determinadas circunstâncias, afetar a constituição, manutenção, execução ou excussão das garantias relacionadas ao Ativo Irajá, causando prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, inclusive em uma hipótese de execução ou excussão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado às Pendências Registrais Existentes junto ao Ativo Dutra

O imóvel denominado como “Ativo Dutra” está sujeito à conclusão de determinados atos registrais perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, necessários à atualização da respectiva matrícula, de forma a refletir a configuração jurídica atualmente pretendida para o imóvel.

Em especial, permanecem pendentes (i) a rerratificação da escritura pública de doação da área destinada ao sistema viário, em razão da necessidade de correção de inconsistências cadastrais e de área identificadas pelo Município de Guarulhos/SP, bem como o respectivo registro da doação, com o desmembramento da área doada e abertura de matrícula própria; e (ii) o registro da cisão parcial da REC LOG 411 S.A., que formalizará a transferência da área remanescente do imóvel para a Boreal Participações S.A., passando a matrícula a refletir exclusivamente a área remanescente e sua respectiva titularidade.

Até a conclusão de tais procedimentos, a matrícula do Ativo Dutra poderá não refletir integralmente a situação jurídica e física atualmente pretendida para o imóvel. Eventuais atrasos, exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, pelo Município de Guarulhos/SP ou por outras autoridades competentes, bem como a necessidade de apresentação de documentos complementares ou de realização de novos atos registrais, poderão retardar a conclusão da regularização registral.

Embora a respectiva devedora tenha assumido obrigações relacionadas à conclusão da regularização registral e a estrutura da operação contemple mecanismos contratuais destinados a mitigar os riscos decorrentes da não conclusão desses registros, não é possível assegurar que tais atos serão concluídos nos prazos originalmente estimados ou sem a formulação de exigências adicionais pelos órgãos competentes. A eventual demora ou impossibilidade de conclusão da regularização poderá afetar a constituição, manutenção, execução ou excussão das garantias vinculadas ao Ativo Dutra, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, inclusive em uma hipótese de execução ou excussão.

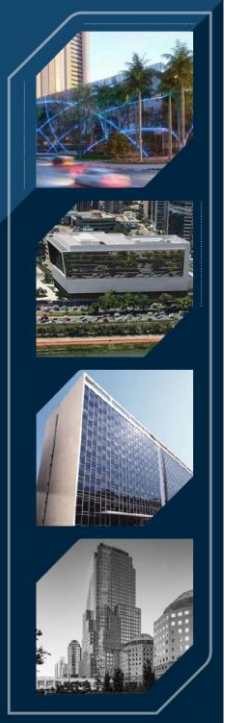
Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado ao Passivo Ambiental Averbado junto à Matrícula do Ativo Pavuna

A matrícula do imóvel denominado como “Ativo Pavuna” possui averbações relativas a ônus ambiental decorrente de procedimento de descontaminação em andamento, conforme registros constantes das Av. 08 e Av. 23 da referida matrícula. O referido procedimento está sendo conduzido pela superficiária do imóvel.

A existência de ônus ambiental registrado na matrícula poderá, em determinadas circunstâncias, impactar a percepção de risco por potenciais adquirentes, a liquidez do imóvel, seu valor de mercado ou a velocidade de sua alienação em eventual processo de excussão das garantias. Adicionalmente, não é possível assegurar que o procedimento de descontaminação será concluído nos prazos estimados, que não serão formuladas exigências adicionais pelas autoridades competentes ou que não surgirão novos fatos relacionados ao passivo ambiental identificado. Caso tais eventos venham a ocorrer, poderá haver impactos adversos sobre o valor do Ativo Pavuna e, consequentemente, sobre a capacidade de recuperação de créditos vinculados à Emissão, afetando os rendimentos e o retorno esperado pelos Titulares dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos que poderão causar efeitos adversos às Emitentes BSREP V

As apólices de seguro que foram contratadas pelas Emitentes BSREP V podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, dentre outros). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-a a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para as Emitentes BSREP V. As Emitentes BSREP V não podem garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Finalmente, não poderá assegurar que, no futuro, as Emitentes BSREP V conseguirão renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nos Termos de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, que podem vir a prejudicar suas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

As Emitentes BSREP V estão sujeitas a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias.

As Emitentes BSREP V estão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como obras, manutenção, reformas, pintura, decoração, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos galpões. As Emitentes BSREP V estão sujeitas a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos espaços, o pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para as Emitentes BSREP V, que podem vir a prejudicar a capacidade das Emitentes BSREP V de cumprir com suas obrigações financeiras e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da formalização das Garantias

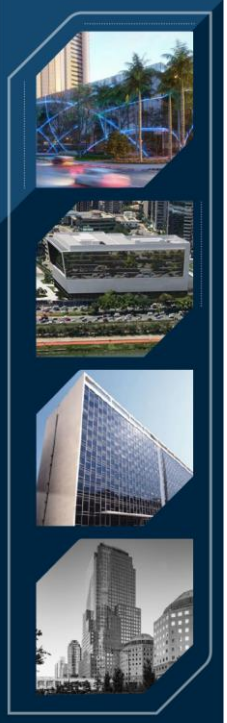
Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias ainda pendentes de constituição da data do Prospecto. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos de Garantia, de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro nos cartórios competentes), podem afetar negativamente a Garantia e, em caso de alterações do fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho das Emitentes BSREP V. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, podendo ser causados prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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 pelas Emitentes BSREP V podem não contemplar os eventuais 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. Ainda, alguns dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, possuem atualmente ônus averbado na matrícula, no âmbito de um processo tributário, sendo certo que caso o processo não seja devidamente finalizado e consequentemente, não haja a liberação do ônus apresentado na matrícula, não será possível garantir a suficiência da garantia em relação aos respectivos imóveis, bem como não será possível garantir a efetiva constituição da referida garantia sobre o imóvel, o que poderá impactar adversamente a os CRI, e consequentemente, causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, representado pelas Notas Comerciais, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução da 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / 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 das Emitentes BSREP V, 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 Titulares dos CRI.

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 causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

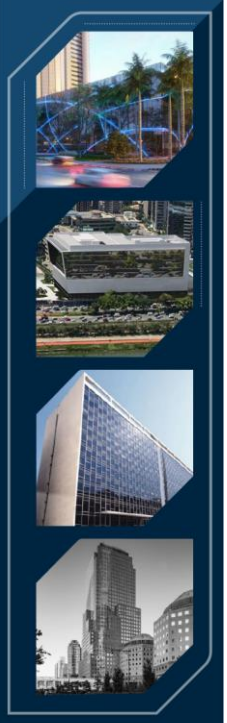
Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Emitentes BSREP V, 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, pelas Emitentes BSREP V, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos a que as Emitentes BSREP V estão sujeitos podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Emitentes BSREP V 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 Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência das Emitentes BSREP V pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de histórico operacional das Emitentes BSREP V

Não foram disponibilizadas informações históricas relevantes acerca das atividades operacionais das Emitentes BSREP V, tendo em vista que, na qualidade de sociedades de propósito específico imobiliário, suas demonstrações financeiras auditadas refletem apenas os dados e informações



disponíveis desde sua constituição, de modo que a ausência de série estatística decorre da inexistência de histórico e não de omissão informacional. Em razão disso, os investidores dispõem de um histórico financeiro e operacional limitado para análise, o que pode restringir sua capacidade de avaliar de forma abrangente a situação econômico-financeira, o desempenho e a capacidade de pagamento das Emitentes BSREP V. Consequentemente, a mensuração do risco de crédito da operação pode ser afetada, de modo que eventual ocorrência de um efeito material adverso relacionado ao pagamento dos Créditos Imobiliários poderá impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de informações financeiras dos Patrocinadores e prestadores do ECA

Não foram disponibilizadas informações financeiras relativas aos Patrocinadores e prestadores do ECA, dado que são entidades estrangeiras sujeitas a regulamentação aplicável a eles de acordo com sua jurisdição. A ausência dessas informações e desse histórico pode limitar a capacidade dos Investidores de avaliar adequadamente a situação econômico-financeira, o desempenho e a capacidade de pagamento por tais entidades no âmbito da Emissão e, consequentemente, de mensurar adequadamente o risco de crédito da operação, podendo, na ocorrência de um efeito material adverso que afete a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Venda e Compra BSREP V. Falhas ou erros na originação e/ou na cessão dos Créditos Imobiliários bem como na elaboração e formalização dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, das Notas Comerciais e/ou da Escritura de Emissão das 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 Revolvência ou de Substituição dos Direitos Creditórios

Nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora poderá, mediante solicitação das Emitentes BSREP V e observados os critérios de elegibilidade previstos nos Documentos da Operação, utilizar recursos decorrentes do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas para adquirir novos créditos imobiliários em substituição, total ou parcial, aos Créditos Imobiliários originalmente vinculados aos CRI. Em razão dessa possibilidade, os Titulares dos CRI estarão sujeitos a riscos adicionais relacionados à revolvência e à substituição dos direitos creditórios.

A aquisição de novos créditos imobiliários poderá expor os investidores a riscos decorrentes de eventuais vícios, falhas, inconsistências ou insuficiências nos processos de originação, constituição, formalização, documentação, análise de crédito, enquadramento regulatório ou elegibilidade desses novos ativos. Ainda que sejam observados os critérios de elegibilidade estabelecidos nos Documentos da Operação, não há garantia de que os novos créditos imobiliários apresentarão qualidade de crédito, nível de risco, perfil econômico-financeiro, garantias, liquidez ou expectativa de recuperação equivalentes aos créditos originalmente vinculados à operação.

Adicionalmente, não há garantia de que existirão, no momento da revolvência, novos créditos imobiliários disponíveis em volume, prazo, características ou condições adequadas para atender aos critérios previstos nos Documentos da Operação. A indisponibilidade de créditos elegíveis poderá impactar a gestão dos recursos recebidos em decorrência de pagamentos antecipados, afetar a rentabilidade esperada da operação ou demandar amortizações extraordinárias e/ou resgates antecipados dos CRI.

Os novos créditos imobiliários adquiridos também poderão estar sujeitos a questionamentos judiciais ou extrajudiciais acerca de sua existência, validade, eficácia, exigibilidade, natureza imobiliária, titularidade, regular constituição ou da efetiva transferência dos respectivos direitos à Securitizadora. Eventuais disputas envolvendo a cessão, alienação, vinculação fiduciária ou titularidade dos créditos substitutos poderão comprometer a cobrança dos respectivos valores e afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.



Além disso, em razão da fungibilidade dos recursos recebidos e da dinâmica operacional inerente à substituição de ativos, poderá haver dificuldades na identificação, segregação, rastreabilidade ou vinculação dos recursos e dos créditos imobiliários substitutos ao Patrimônio Separado, inclusive em situações de descasamento operacional, falhas de controle, erros de processamento ou problemas relacionados aos sistemas utilizados pelos participantes da operação.

Por fim, a eficácia da revolvência depende da adequada formalização, constituição, registro, entrega e disponibilização dos documentos comprobatórios dos novos créditos imobiliários e de suas respectivas garantias, quando aplicável. Eventuais atrasos, falhas, irregularidades ou defeitos na formalização ou entrega desses documentos poderão comprometer a constituição dos direitos da Securitizadora sobre os créditos substitutos, dificultar sua cobrança ou execução e impactar adversamente os fluxos de pagamento devidos aos Titulares dos CRI.

A ocorrência de quaisquer dos riscos descritos acima poderá resultar em redução dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, afetar a rentabilidade esperada dos CRI e, em casos extremos, ocasionar atrasos ou perdas no pagamento da remuneração e da amortização dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. 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, que podem vir a causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI

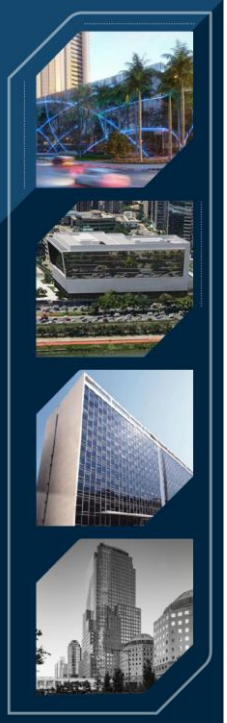
Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, conforme aplicável. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo 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 as Emitentes BSREP V. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre as Emitentes BSREP V 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 e as Emitentes BSREP V 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

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 Titulares de CRI podendo causar prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / 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 Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de ausência de quórum para deliberação sobre o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e dos CRI

Nos termos dos Documentos da Operação, a decretação do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI em determinadas hipóteses de inadimplemento, depende de deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos nos Documentos da Operação.

Não é possível assegurar que haverá quórum suficiente para instalação da assembleia ou para a aprovação da matéria pelos titulares dos CRI. Na hipótese de ausência de quórum de instalação ou de deliberação, poderá não ser aprovada a decretação do vencimento antecipado, ainda que tenha ocorrido evento que a justificasse.

Dessa forma, os titulares dos CRI poderão ficar impossibilitados de antecipar a exigibilidade das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e de adotar tempestivamente determinadas medidas de proteção de seus interesses, o que poderá resultar em atraso na implementação de medidas de cobrança, execução de garantias ou recuperação de créditos, com potencial impacto negativo sobre os fluxos de pagamento dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

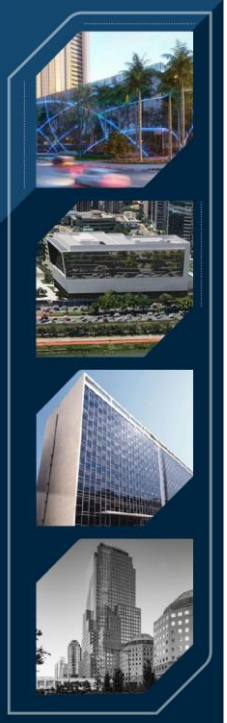
Risco relativo à estrutura de Oferta Prioritária

Nos termos do artigo 49, I, da Resolução CVM 160, será conferida prioridade às Pessoas Vinculadas signatárias de compromissos de investimento celebrados com as Emitentes BSREP V, a serem liquidados no âmbito de oferta pública, em função de sua relação de natureza estratégica com as Emitentes BSREP V, observado o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária.

A adoção de tal mecanismo pode resultar na concentração relevante dos CRI em um número limitado de investidores, reduzindo a dispersão da base investidora.

Essa eventual concentração pode impactar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário, na medida em que investidores com participações relevantes possam optar por manter os títulos até o vencimento ou negociá-los de forma limitada, reduzindo o volume disponível para negociação.

Adicionalmente, a Oferta Prioritária pode restringir o acesso de investidores não elegíveis ou não participantes desse procedimento à Oferta, que poderão não conseguir adquirir CRI na quantidade desejada ou, eventualmente, não conseguir adquiri-los, o que pode afetar suas decisões de investimento.



A concentração de titularidade dos CRI também pode influenciar de forma significativa as deliberações em assembleias de titulares, incluindo matérias relevantes relativas à gestão do Patrimônio Separado, eventos de vencimento antecipado e alterações nos Documentos da Operação, podendo resultar em decisões que não reflitam necessariamente os interesses da totalidade dos investidores.

Por fim, a existência de investidores com maior poder de influência decorrente da Oferta Prioritária pode afetar a formação de preço dos CRI no mercado secundário, aumentando a volatilidade ou levando a distorções de preço em relação a operações comparáveis.

Dessa forma, a adoção da Oferta Prioritária poderá impactar adversamente a liquidez, a governança e a formação de preço dos CRI, podendo resultar em efeitos adversos aos Investidores e causar prejuízos financeiros .

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 dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. 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 e causar prejuízos financeiros.

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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

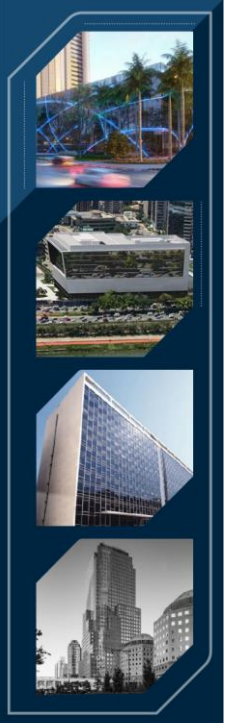
Risco de Liquidação do Patrimônio Separado e Insuficiência de Recursos

Nos termos do Termo de Securitização e da legislação aplicável, determinados eventos poderão ensejar a convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado. Em caso de liquidação, os ativos integrantes do Patrimônio Separado poderão ser realizados, vendidos ou executados para pagamento das obrigações vinculadas aos CRI.

Não há garantia de que os recursos obtidos com a realização dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão suficientes para satisfazer integralmente todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI. A liquidação pode ocorrer em momento desfavorável de mercado, com deságio na alienação dos ativos, demora na execução das garantias ou dificuldades de recuperação dos créditos.

Além disso, durante o processo de liquidação poderão ser incorridas despesas administrativas, judiciais, extrajudiciais, tributárias e operacionais que reduzam o montante disponível para distribuição aos Titulares dos CRI. Consequentemente, os investidores poderão sofrer atrasos no recebimento dos valores devidos e, em determinados cenários, perdas parciais ou totais do investimento realizado, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de 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$ 252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões, quinhentos e seis mil reais) em 31 de dezembro de 2025, 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, podendo causar prejuízos financeiros aos 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, pelas Emitentes BSREP V e pelos Coordenadores 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, as Emitentes BSREP V, 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, Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Emitentes BSREP V.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

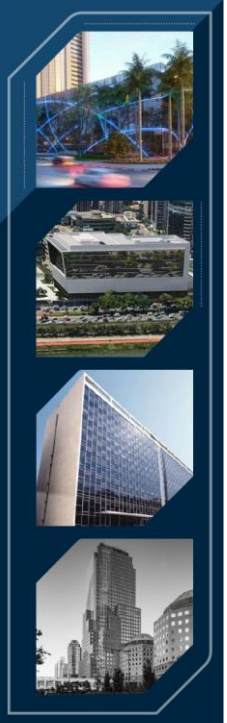
Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para que os Coordenadores estejam obrigados a cumprir com as obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão 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, e a Emissora, as Emitentes BSREP V e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Distribuição Parcial e Não Emissão dos CRI Segunda Série

A Oferta admite a distribuição parcial dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o Montante Mínimo correspondente à colocação dos CRI Primeira Série. Nessa hipótese, os CRI que não forem colocados serão cancelados e os CRI Segunda Série poderão não ser emitidos.



A ocorrência da Distribuição Parcial poderá resultar na captação de volume de recursos inferior ao originalmente pretendido para a operação, bem como na não implementação integral da estrutura inicialmente planejada para a Emissão e para os Créditos Imobiliários a ela vinculados. Adicionalmente, a não emissão dos CRI Segunda Série poderá reduzir o volume total de ativos vinculados à operação e alterar determinadas expectativas dos investidores quanto à dimensão da Oferta, à liquidez dos CRI no mercado secundário e à composição da base de investidores.

Ainda, investidores que tenham manifestado interesse específico na Segunda Série poderão não conseguir alocar recursos conforme originalmente pretendido, estando sujeitos ao risco de reinvestimento dos recursos disponíveis em ativos com características, risco ou rentabilidade distintos dos CRI, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Coleta de Intenções pode resultar na redução da liquidez dos CRI

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta e na Oferta Prioritária poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares de CRI poderão ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

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.

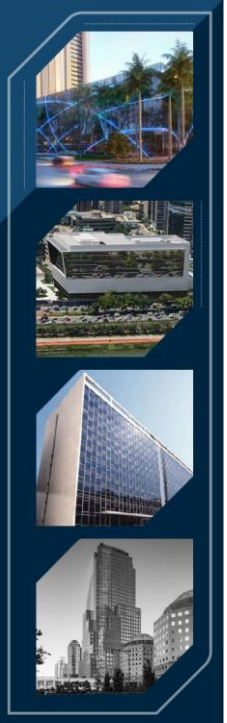
Adicionalmente, toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a referida legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Emitentes BSREP V. 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 pelas Emitentes BSREP V, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Emitentes BSREP V 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 pelas Emitentes BSREP V, 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelos Coordenadores, os Coordenadores poderão revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

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 respectiva Data de Vencimento, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais 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 4 (quatro) 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 4 (quatro) 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 relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial

risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, causando prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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 ("**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, o que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado à rescisão dos Contratos de Locação

Nos termos dos Contratos de Locação, poderá ocorrer a rescisão antecipada dos respectivos Contratos de Locação, com ou sem o pagamento das multas devidas pela respectiva contraparte, nos termos dos respectivos Contratos de Locação.

De todo modo, em caso de denúncia unilateral, a eventual excussão da Cessão Fiduciária poderá ser afetada negativamente, o que pode afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação e, consequentemente, causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco de alterações na lei do inquilinato

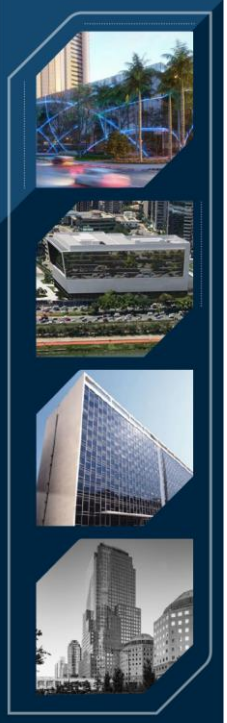
Caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI pode ser afetada, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

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.

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 às Emitentes BSREP V, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise das Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V. 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 podem impactar negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento das Emitentes BSREP V e, consequentemente, o investimento nos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI, 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 Média / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

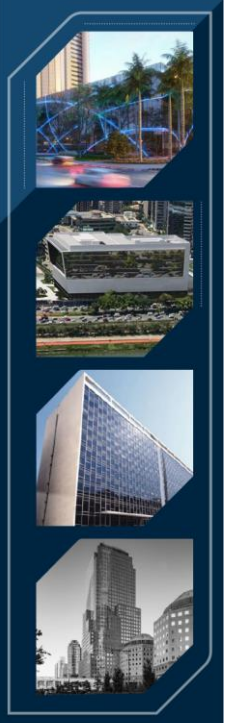
As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal e nem passou por revisão dos auditores das Emitentes BSREP V para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências 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 Preliminar 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 do Prospecto Preliminar 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Securitizadora e pelas Emitentes BSREP V. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto para as informações financeiras da Securitizadora e das Emitentes BSREP V constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas, bem como sobre os Índices Financeiros das Emitentes BSREP V. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora e das Emitentes BSREP V não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora e das Emitentes BSREP V constantes neste Prospecto. Consequentemente, as informações fornecidas sobre as Emitentes BSREP V e a Securitizadora constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que os Créditos Imobiliários, que serão representados pelas 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 pelas CCI e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos referidos Créditos Imobiliários e, consequentemente, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / 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, pelas Emitentes BSREP V, 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, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor



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 pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

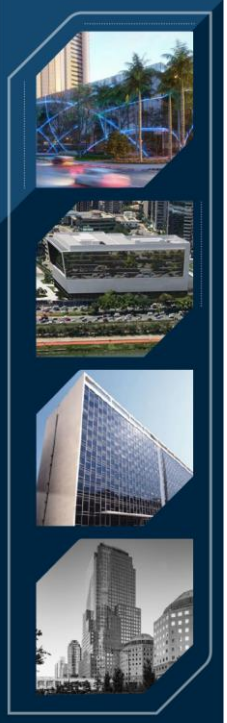
A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [(1)]
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta Divulgação do Prospecto Preliminar	11/08/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores *(roadshow)*	12/08/2026
3.	Início do Período de Reserva para Investidores	18/08/2026
4.	Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta Reapresentação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	27/08/2026
5.	Início do Período de Desistência	28/08/2026
6.	Encerramento do Período de Desistência	03/09/2026
7.	Encerramento do Período de Reserva para Investidores	07/09/2026
8.	Procedimento de Coleta de Intenções Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Coleta de Intenções	08/09/2026
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	09/09/2026
10.	Procedimento de Alocação Data de liquidação financeira da Oferta	10/09/2026
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação 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.*

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, que aderiram à Oferta até a divulgação do comunicado ao mercado de modificação da Oferta ("**Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta**"), disponibilizado no dia **27 de agosto de 2026**, foram comunicados a respeito da modificação da Oferta, em decorrência do atendimento do Ofício nº 192/2026/CVM/SRE/GER-1, diretamente pelos Coordenadores, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem a decisão de desistir de sua adesão à Oferta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta, ou seja, **até 03 de setembro de 2026 (inclusive)**. Em caso de silêncio e/ou não manifestação com relação à desistência no prazo acima até a data de Encerramento do Período de Desistência, será presumida a vontade do Investidor, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, em manter os Documentos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, e **NÃO** revogar sua aceitação, observado o disposto no §4º do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Não houve alteração das demais datas previstas inicialmente no cronograma estimado das etapas da Oferta.



Os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Documentos de Aceitação e das Ordens de Investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada nos termos do Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta e de que tem conhecimento das novas condições. O Prospecto Preliminar, o Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta e a Lâmina ajustados foram reapresentados ao mercado em 27 de agosto de 2026 para fins de referida modificação.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO EM FUNÇÃO DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA. OS COORDENADORES DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

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 Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) à devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) à complementação deste Prospecto Preliminar; (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 aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogados nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto Preliminar.

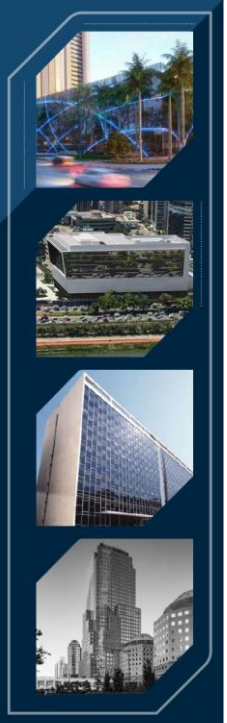
Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Período de Reserva para Investidores, Documento de Aceitação para Investidores e Ordens de Investimento. Após o início da Oferta a Mercado e observado os procedimentos da Oferta Prioritária até a data estipulada neste 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**") aos Coordenadores da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções dos CRI, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores ("**Ordens de Investimento**"), indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada(s).

No âmbito da Oferta Prioritária, será conferida prioridade de colocação dos CRI Segunda Série até o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária para as Pessoas Vinculadas signatárias do Compromisso de Investimento, sendo certo que, após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas signatárias de compromisso de investimento deverão enviar o respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento, indicando sua qualidade de Pessoa Vinculada e a quantidade de CRI Segunda Série desejada, sob pena de terem seu respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento cancelado.

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

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 Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) e de Pessoa Vinculada signatária de compromisso de investimento para fins da Oferta Prioritária; **(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.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001 ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários.

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 ser definido, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI da mesma Série, que sejam integralizados na mesma data, sendo certo que, não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) das Emitentes BSREP V estabelecidos no Contrato de Distribuição, observado que o deságio poderá ser diferente entre as Séries.

A aplicação do ágio ou deságio será realizada, pelos Coordenadores, em função das seguintes condições objetivas de mercado: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI, ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

Para maiores informações sobre o tema, vide fator de risco "***Risco de negociação dos CRI com ágio ou deságio***" deste Prospecto Preliminar.

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 (conforme abaixo definido).

Distribuição junto aos Investidores

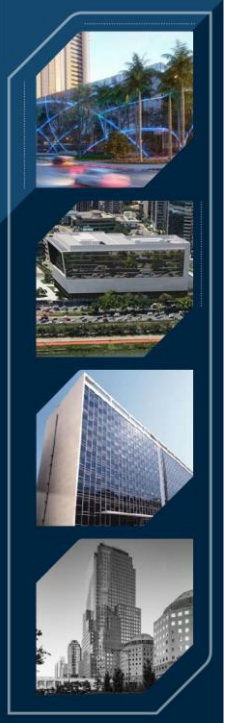
A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Aplica-se para os Coordenadores as mesmas condições previstas no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores 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 Preliminar, em especial o subitem 7.3.



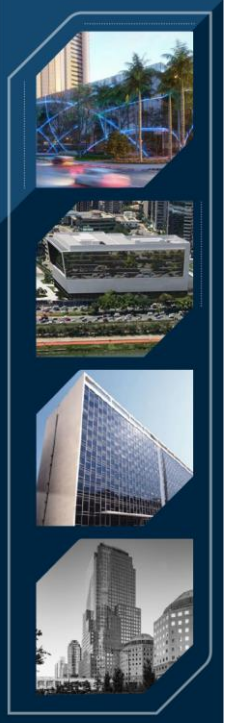
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

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

Não aplicável, nos termos do item 6 do Anexo E da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, 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

Não aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60 e tendo em vista que a Emissão conta com instituição do regime fiduciário.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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 DAS EMITENTES BSREP V 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.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 19 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.

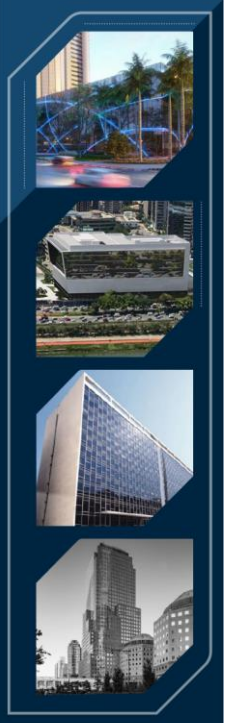
Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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 pelas Emitentes BSREP V, 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 dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

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

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



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

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

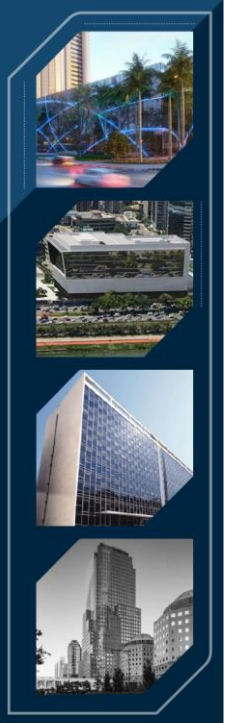
A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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.

Para maiores informações acerca do Comunicado ao Mercado para Modificação da Oferta divulgado ao mercado em 27 de agosto de 2026, vide página 43 deste Prospecto Preliminar.

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 é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Emitentes BSREP V 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, das Emitentes BSREP V ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, 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

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

Nos termos do artigo 49, I, da Resolução CVM 160, será conferida prioridade às Pessoas Vinculadas signatárias do Compromisso de Investimento (conforme abaixo definido), observado o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta Prioritária (conforme abaixo definido. A Oferta Prioritária e as ordens de investimento recebidas no âmbito da Oferta Prioritária estão sujeitas às regras do artigo 56 da Resolução CVM 160, de modo que, caso haja excesso de demanda, as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta Prioritária serão canceladas. Para mais informações sobre a Oferta Prioritária, vide a seção 8.5 deste Prospecto Preliminar.

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 22, parágrafo 3º do Estatuto Social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o nº 251.605/26-7, incluída neste Prospecto na forma do Anexo III.

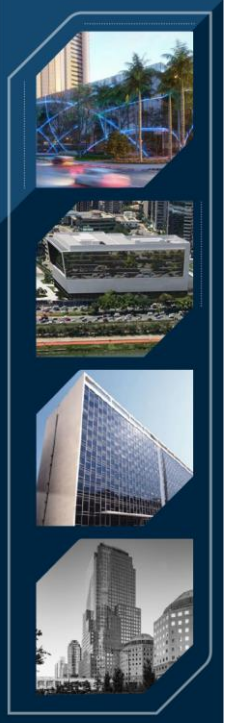
A emissão das Notas Comerciais NK 336 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais NK 336, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

A emissão das Notas Comerciais SF 818 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SF 818, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

A emissão das Notas Comerciais SX 085 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 085, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

A emissão das Notas Comerciais SX 086 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 086, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

A emissão das Notas Comerciais SX 087 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 087, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.



A emissão das Notas Comerciais SX 088 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 088, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

A emissão das Notas Comerciais SX 089 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 089, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP.

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 serão 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 misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, observado o limite do Valor da Garantia Firme, sendo certo que a Garantia Firme a ser prestada pelos Coordenadores será para a colocação dos CRI Primeira Série, no montante de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme, conforme previsto no Contrato de Distribuição ("**Garantia Firme**" e "**Valor da Garantia Firme**", respectivamente) e o montante de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) será colocado em regime de melhores esforços.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o UBS BB poderá designar o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1230, 12º andar, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo UBS BB. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela da Remuneração devida pelas Emitentes BSREP V ao UBS BB, a título de Prêmio de Garantia Firme, inclusive o *gross-up* de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme por prestação de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao BB-BI, após a apresentação de fatura, nota ou recibo específico.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, fica o Itaú BBA autorizado a contratar, por conta e ordem das Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Itaú BBA ("**Contratada**") para que preste parte dos serviços descritos no presente Contrato de Distribuição, permanecendo, todavia, o Itaú BBA responsável pelas obrigações assumidas. Em função desta contratação, o Itaú BBA orientará as Emitentes BSREP V e/ou o BPG FIP a pagar parte ou totalidade do comissionamento do Itaú BBA diretamente à respectiva Contratada, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à Contratada corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, descrito nos termos da cláusula de Comissionamento, com aplicação da cláusula de *gross up*.

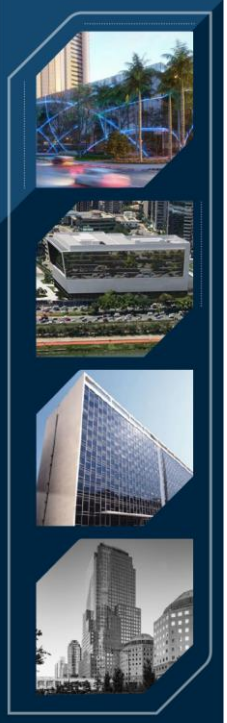
Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, observada a colocação do Montante Mínimo. Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora ("**Distribuição Parcial**"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a emissão dos CRI Segunda Série, no âmbito da Oferta Prioritária e observado o disposto no Compromisso de Investimento, poderá não ser realizada.

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, os Coordenadores realizarão procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, inclusive no âmbito da Oferta Prioritária, com recebimento de pedidos de reservas e intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos (observado o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária), em conjunto com a Emissora **(i)** do número de Séries a serem emitidas, sendo certo que **(i.a)** os CRI Primeira Série deverão ser necessariamente emitidos, observado o Montante Mínimo; e **(i.b)** os CRI Segunda Série poderão não ser emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o resultado da Oferta Prioritária; **(ii)** a quantidade total de CRI alocados na segunda série e, consequentemente, de CRI Segunda Série e do valor final do Compromisso de Investimento, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, cada uma das



Brookfield

Séries, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** do Valor Total da Emissão de CRI e, consequentemente, valor total da emissão de Notas Comerciais, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("**Procedimento de Coleta de Intenções**").

O resultado do Procedimento de Coleta de Intenções será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do referido procedimento. A intenção de realização do Procedimento de Coleta de Intenções será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, inclusive para fins da Oferta Prioritária, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI inicialmente ofertados, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, os CRI subscritos e integralizados por tal Investidor deverão ser resgatados pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3; ou **(ii)** de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o da totalidade dos CRI inicialmente ofertados, hipótese na qual os Investidores deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI inicialmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse dos Investidores dos CRI em receber a totalidade dos CRI por eles subscritos, sendo que, se o Investidor tiver indicado tal proporção e tal condição não se implemente, os CRI subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação aos CRI custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado de acordo com os procedimentos da B3.

A colocação dos CRI junto aos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo a Oferta Prioritária, será realizada pelos Coordenadores de acordo com os procedimentos do MDA, para distribuição no mercado primário, e da B3 para a negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").

Oferta a Mercado

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

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, 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, bem como a Oferta Prioritária, 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 para Investidores, Documento de Aceitação para Investidores e Ordens de Investimento

Após o início da Oferta a Mercado; e observado os procedimentos do 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 aos Coordenadores da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções dos CRI, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade

de CRI desejada(s). No âmbito da Oferta Prioritária, após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas signatárias de compromisso de investimento deverão enviar o respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento, indicando sua qualidade de Pessoa Vinculada e a quantidade de CRI 2ª Série desejada, sob pena de terem seu respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento cancelado.

Nos termos indicados acima, o recebimento de reservas para subscrição dos CRI será devidamente divulgado neste Prospecto Preliminar e na lâmina da Oferta e somente será admitido durante o Período de Reserva.

Os Investidores deverão indicar 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, bem como da Oferta Prioritária, conforme o caso, têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste 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.

O Documento de Aceitação e as Ordens de Investimento devem: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada e de Pessoa Vinculada signatária de compromisso de investimento para fins da Oferta Prioritária; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste 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.

Os Documento de Aceitação ou Ordens de Investimento formalizados devem ser mantidos pelos Coordenadores à disposição da CVM.

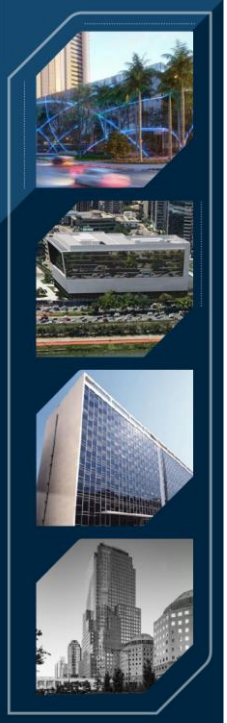
Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados nos documentos da Oferta, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, especialmente na seção "*Fatores 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.

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, inclusive na Oferta Prioritária, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento ou o Documento de Aceitação, conforme aplicável, preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Rateio Oferta e Oferta Prioritária

Caso, findo o Período de Reserva para Investidores, na data do Procedimento de Coleta de Intenções, seja verificada demanda superior aos CRI inicialmente ofertados, inclusive no âmbito do Limite de Subscrição da Oferta Prioritária, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, individualmente e de forma discricionária, observado o Valor de Garantia Firme Individual e Não Solidária (conforme definido no Contrato de Distribuição) e o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que haverá o cancelamento automático das intenções de investimento de Pessoas Vinculadas na Oferta, caso ocorra excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados no âmbito da Oferta. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de Coleta de Intenções, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. Adicionalmente, a Oferta Prioritária e as ordens de investimento recebidas no âmbito da Oferta Prioritária também estão sujeitas às regras do artigo 56 da Resolução CVM 160, de modo que, caso haja excesso de demanda da Oferta Prioritária, observado o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária, as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta Prioritária serão canceladas.



Tendo em vista a alocação discricionária a ser realizada pelos Coordenadores, nos termos dos itens acima, serão utilizados critérios que, no entender dos Coordenadores e respeitada a regulamentação aplicável, melhor atendam aos objetivos da Oferta e da Oferta Prioritária, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva dos Coordenadores e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Coleta de Intenções 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

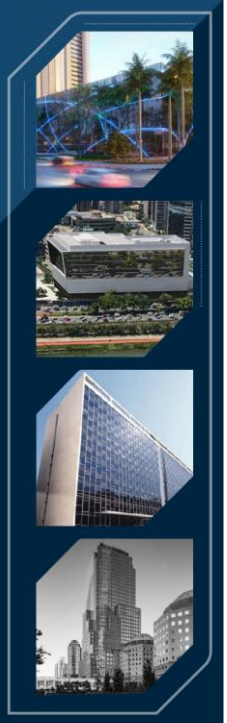
Será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022. Para fins da Oferta, são consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Documento de Aceitação, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores das Emitentes BSREP V 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 de qualquer dos Coordenadores; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer dos Coordenadores; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Coordenadores, 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 dos Coordenadores; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer dos Coordenadores 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 de sua Ordem de Investimento ou de seu Documento de Aceitação na Oferta, pelos Coordenadores, cada Investidor e Pessoa Vinculada deve informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Documento de Aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso, bem como sua qualidade de Pessoa Vinculada signatária de compromisso de investimento no âmbito da Oferta Prioritária. Os Coordenadores garantirão que a alocação de tais Pessoas Vinculadas não prejudique o tratamento equitativo no âmbito da Oferta e da Oferta Prioritária.

Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada na Oferta, inclusive em relação as ordens de investimento de Pessoa Vinculada signatária de compromisso de investimento no âmbito da Oferta Prioritária, 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.

Observado o disposto no artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 4.11.2 do Contrato de Distribuição não se aplica: **(i)** às instituições financeiras 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.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta e na Oferta Prioritária.



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 sejam Pessoas Vinculadas poderá 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 Coleta de Intenções pode resultar na redução da liquidez dos CRI"*, na página 38 deste Prospecto Preliminar.

Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

Oferta Prioritária

Nos termos do artigo 49, I, da Resolução CVM 160 e dos §4º e 5º do Artigo 5º do Regras e Procedimentos de Oferta Pública da ANBIMA vigente nesta data, será conferida prioridade às Pessoas Vinculadas signatárias de compromissos de investimento celebrados com as Emitentes BSREP V, a serem liquidados no âmbito de oferta pública, em função de sua relação de natureza estratégica com as Emitentes BSREP V, para subscrição de até a totalidade dos CRI Segunda Série ("**Limite de Subscrição da Oferta Prioritária**") no âmbito da Oferta Prioritária e conforme procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar ("**Oferta Prioritária**").

No âmbito da Oferta Prioritária, após o início da Oferta a Mercado e durante o Período de Reserva, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas signatárias de compromisso de investimento deverão enviar o respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento, indicando sua qualidade de Pessoa Vinculada e a quantidade de CRI Segunda Série desejada, sob pena de terem seu respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento cancelado, sem lotes mínimos ou máximos (observado o Limite de Subscrição da Oferta Prioritária).

Critérios de Colocação dos CRI Segunda Série no âmbito da Oferta Prioritária: a prioridade dos CRI 2ª Série no âmbito da Oferta Prioritária será conferida às Pessoas Vinculadas signatárias de compromisso de investimento e que assim indiquem sua condição nesse sentido no respectivo Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento. Caso, no âmbito da Oferta Prioritária, o total de CRI Segunda Série objeto do Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento, apresentados pelos Investidores que atendam aos critérios acima indicados:

(i) seja igual ou inferior ao Limite de Subscrição da Oferta Prioritária, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento, e os CRI 2ª Série poderão ser alocados perante os Investidores; ou

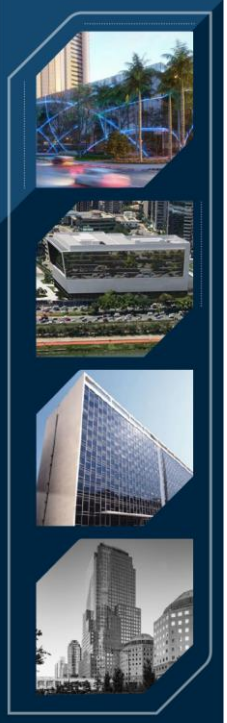
(ii) seja superior ao montante total do Limite de Subscrição da Oferta Prioritária, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, individualmente e de forma discricionária. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de Coleta de Intenções, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. Tendo em vista a alocação discricionária a ser realizada pelos Coordenadores, nos termos dos itens acima, serão utilizados critérios que, no entender dos Coordenadores e respeitada a regulamentação aplicável, melhor atendam aos objetivos da Oferta Prioritária, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva dos Coordenadores e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

Os Coordenadores deverão manter a quantidade de CRI Segunda Série, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documento de Aceitação ou Ordem de Investimento de Pessoas Vinculadas signatárias do Compromisso de Investimento, sendo certo que os CRI Segunda Série destinados à Oferta Prioritária caso não sejam colocadas junto às Pessoas Vinculadas signatárias do compromisso de investimento, poderão ser destinados aos demais Investidores.

A Oferta Prioritária e as ordens de investimento recebidas no âmbito da Oferta Prioritária estão sujeitas às regras do artigo 56 da Resolução CVM 160, de modo que, caso haja excesso de demanda, as Ordens de Investimento e os Documentos de Aceitação de Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta Prioritária serão canceladas.

Compromisso de Investimento

As Emitentes BSREP V celebraram com a **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, na qualidade de representante e gestor de determinados fundos de investimento imobiliário ("**Kinea**") e de Pessoa Vinculada, o "*Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição*", pelo qual o Kinea se comprometeu, por meio de fundos de investimento imobiliário de



sua gestão, a adquirir os CRIs em montante equivalente a até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nas mesmas condições da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Compromisso de Investimento**"). Tal Compromisso de Investimento foi realizado em uma negociação privada, sendo que a liquidação de tal acordo se dará no âmbito de oferta pública. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI pode afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário, nos termos do disposto neste Prospecto Preliminar. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada, o Compromisso de Investimento formalizado pela Kinea não será implementado, de modo que suas ordens de investimento do Kinea serão automaticamente canceladas. Para maiores informações sobre a Oferta Prioritária e o Compromisso de Investimento, vide Fator de Risco "***Risco Relativo à Estrutura de Oferta Prioritária***" deste Prospecto Preliminar.

Em caso de Distribuição Parcial e demais disposições aplicáveis a Oferta Prioritária, o Compromisso de Investimento poderá não ser implementado, dado que os CRI 2ª Série poderão não ser emitidos, inclusive em relação a sua totalidade, sendo certo que o montante final do Compromisso de Investimento estará sujeito a conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções, limitado ao valor de até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 22, inciso XIII do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente à Emissora e às Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V e será realizada mediante mútuo acordo entre os Coordenadores e as Emitentes BSREP V.

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 às Emitentes BSREP V 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*".

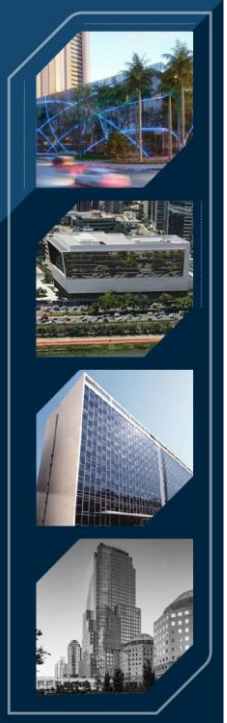
Não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI 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 corresponderá a 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 ou removidos nas hipóteses descritas no item Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários da seção 2.5 acima, conforme detalhamento abaixo.

As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, realizar Alienações Permitidas, observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Ações, desde que **(a)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente Pagamento Antecipado pela Alienações Permitidas; **(b)** as Emitentes BSREP V, mediante utilização de recursos próprios, realizem o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente, **(c)** em data anterior à referida alienação, seja apresentado pelas Emitentes BSREP V o e aprovado pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, a Substituição do Imóvel.

No caso de uma Alienação Permitida, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo previsto no Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários e Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários, Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários e/o Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários, "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha ao **(i)** valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários; ou **(ii)** limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários**", "**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**", respectivamente).

Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos acima, as Emitentes BSREP V deverão comunicar à Emissora, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 o item acima será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V ou dos Imóveis 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**").

Nos termos acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

Observado o disposto acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos acima.

Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme aplicável **(a)** a Emissora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de

recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e **(b)** o tratamento e a liberação das Garantias irá observar o disposto nos Termos de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável.

Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas 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 às Emitentes BSREP V, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte das Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

As condições transcritas no Termo de Securitização se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável.

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.

Revolvência e Substituição dos Créditos Imobiliários.

Mediante solicitação expressa das Emitentes BSREP V, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Emissora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

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 da respectiva série; e/ou (iii) alteração, para menor, do montante total dos direitos creditórios vinculados à emissão, observado o disposto abaixo e o previsto no §1º do art. 43-B da Resolução CVM 60.

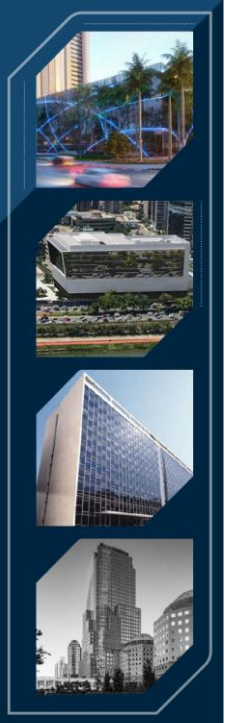
Enquanto não utilizados na aquisição de novos direitos creditórios, os recursos decorrentes da Revolvência serão aplicados exclusivamente em títulos públicos federais, em operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificadas nas categorias "Renda Fixa – Curto Prazo" ou "Renda Fixa – Simples", observado o disposto no artigo 43-C da Resolução CVM 60.

Para aquisição de novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade (a) integral enquadramento do LTV; e (b) origem em notas comerciais emitidas necessariamente pelas Emitentes BSREP V, em termos substancialmente idênticos aos das Notas Comerciais, especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

Para a realização da Revolvência nos termos acima, as Emitentes BSREP V deverão incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Emissora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

Caso, (i) as Emitentes BSREP V não enviem nenhuma notificação nos moldes previstos acima; ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienações Permitidas 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 o caso.

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 acima, as Partes formalizarão a emissão dos créditos imobiliários adicionais, a serem subscritos pela Emissora, 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.



Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à respectiva Emitente BSREP V deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis e a transferência de novo crédito imobiliário à Emissora no âmbito da Revolvência, os novos créditos imobiliários será, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

Não é aplicável Substituição dos Créditos Imobiliários a presente Emissão.

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

Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas **(i)** as Alienações Fiduciárias de Ações; **(ii)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis; **(iii)** a Cessão Fiduciária; **(iv)** a SBLC; e **(v)** o ECA.

Para os fins deste Prospecto e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo os Imóveis, sendo certo que **(1)** o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido por um dos Avaliadores Autorizados, observado o disposto nos Documentos da Operação; e **(2)** o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

Adicionalmente, para os fins exclusivos da Medição LTV Registro AFI, o LTV será medido mediante a divisão do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva data de verificação, com o valor de todos os Imóveis Emitentes BSREP V desconsiderando proporcionalmente o percentual ocupado pelo direito real de superfície existente junto ao Imóvel, ou seja, o equivalente à parcela do Imóvel que tenha dado causa ao impedimento de registro perante o cartório de registro de imóveis competente, detalhado no item "*Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários*", conforme laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração.

O valor dos imóveis será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação do Imóvel deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados (conforme definido nos Termo de Emissão); **(ii)** prever o valor de mercado de cada Imóvel; **(iii)** ser entregue à Emissora com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido); e **(iv)** ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação (conforme abaixo definido), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

A indicação da metodologia de avaliação adotada nos Imóveis restará descrita nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem celebrado nos termos dos Documentos da Oferta.

Para fins do disposto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as verificações do LTV serão realizadas pela Emissora a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV, conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

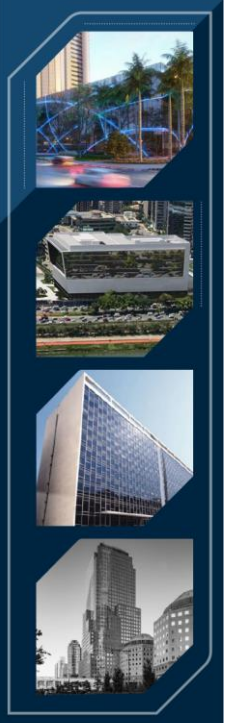
Caso, **(i)** na Primeira Verificação do LTV, ou **(ii)** em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores, o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), as Emitentes BSREP V deverão realizar, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido **(1)** uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV, de modo que por consequência a Emissora realizará uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; ou **(2)** substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória a Securitizadora, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, conforme aplicável e observado o previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas exceção feita à hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários nos termos lá dispostos.

Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições do Termo de Securitização e dos Contratos de Garantia.

Cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios de registro de imóveis aplicáveis.

Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

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



Compromisso de Suporte de Capital

O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos cotistas diretos de **BSREP V-A CARBON SUB L.P**., **BSREP V-B CARBON SUB L.P**., **BSREP V-C (ER) CARBON SUB L.P**., **BSREP V-C CARBON SUB L.P.** e **BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo certo que tais cotistas são denominados os "**Patrocinadores**"), a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à Remuneração (juros) dos CRI. ("**ECA**").

Fundo de Reserva ou *SBLC*

Observado o disposto abaixo, no Termo de Securitização e nos Termos de Emissão, as Emitentes BSREP V, ainda que indiretamente, se comprometeram **(i)** a contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("**SBLC**"), a ser emitida por uma instituição financeira estrangeira de primeira linha, não integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou de uma de suas respectivas controladas, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração (juros) dos CRI, em qualquer caso, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo SBLC**"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas no Termo de Securitização; **ou (ii)** a constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto nos Termos 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, as Emitentes BSREP V deverão 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 SBLC deverá observar o prazo de vigência mínimo de pelo menos 1 (um) ano ("**Prazo de Vigência**"), sendo certo que, caso constituída, com antecedência de 10 (dez) Dias Úteis do fim do Prazo de Vigência, as Emitentes BSREP V deverão apresentar nova SBLC, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

Caso seja constituída SBLC, o Valor Mínimo SBLC 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 para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir nos termos dos Termos de Emissão que as Emitentes BSREP V recomponham 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 no inciso "(ii)" 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 as Emitentes BSREP V 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 do Patrimônio Separado em 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 às Emitentes BSREP V 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 01, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente à Emitente, 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.

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

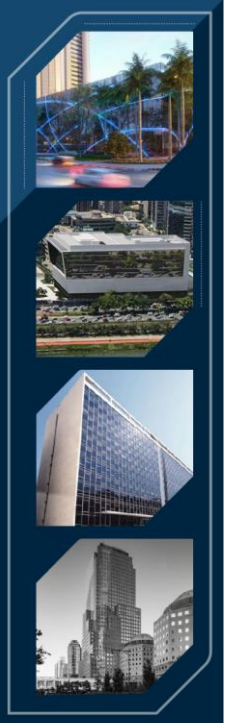
No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

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

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

Os recursos da Conta Centralizadora 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, exclusivamente nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definidos). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Investimentos Permitidos**" são as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, exclusivamente em: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iii) CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Itaú Unibanco S.A. ou do Banco Bradesco S.A.; ou (iv) fundo soberano.



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;

Os direitos de crédito oriundos das Notas Comerciais, emitidas pelas Emitentes BSREP V, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, representados pelas CCI, com valor total de emissão de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Termos de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos nos Termos de Emissão, são considerados imobiliários pela sua destinação.

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

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

As Notas Comerciais terão prazo de vigência até o dia 21 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

d) Períodos de amortização;

Amortização das Notas Comerciais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento, ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

e) Finalidade dos créditos; e

Os recursos líquidos obtidos pelas Emitentes BSREP V com a integralização das Notas Comerciais serão exclusiva e integralmente utilizados para adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I dos respectivos Termos de Emissão.

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

As Emitentes BSREP V outorgarão as Garantias, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia das Obrigações Garantidas.



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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários, através das CCI, não foram cedidas à Securitizadora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, nos termos dos Termos de Emissão, das Escrituras de Emissão CCI e do Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados inteiramente nas Emitentes BSREP V, na qualidade de devedores dos Créditos Imobiliários, observadas as proporções de concentração indicadas no quadro abaixo:

% de Concentração por Devedor	
Devedor	**Percentual de concentração em relação ao total dos Créditos Imobiliários**
SF 818 – Ativo Imigrantes	41,8%
NK 336 – Ativo Vinhedo	15,7%
SX 085 – Ativos Dutra I e Dutra II	17,7%
SX 087 – Ativo Campo Grande	7,0%
SX 086 – Ativo Itatiaia	6,3%
SX 089 – Ativo Pavuna	6,0%
SX 088 – Ativo Irajá	5,5%

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

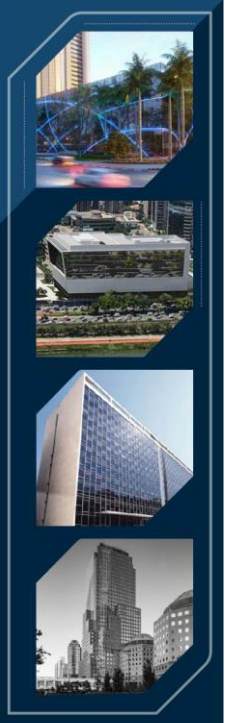
Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, através das CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Securitizadora.

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

Nos casos dos Créditos Imobiliários, que são as Notas Comerciais lastro da presente Emissão, as Emitentes BSREP V realizarão os pagamentos devidos nos respectivos Termos de Emissão exclusivamente na Conta Centralizadora 01.

As atribuições de controle e cobrança das Notas Comerciais lastro dos CRI, em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Emitentes BSREP V caberão à Securitizadora, sendo certo que os valores decorrentes de seus pagamentos serão depositados na Conta Centralizadora 01. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso a Securitizadora não 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.

Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, que inclui suas atividades de cobrança das Notas Comerciais, pode, a critério da Assembleia Especial, ocorrer nas hipóteses indicadas na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização. Nesta hipótese, 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.



A periodicidade de pagamento das Notas Comerciais, que são os Créditos Imobiliários lastro da presente Emissão, incluindo as Datas de Pagamento da Remuneração e de Amortização de referidas Notas Comerciais, estão indicadas no Anexo III de cada Termo de Emissão, que por sua vez são anexos deste Prospecto Preliminar. Adicionalmente, as condições de pagamento das Notas Comerciais, a forma de apuração dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, incluindo Encargos Moratórios em caso de atraso de pagamento pelas Emitentes BSREP V à Securitizadora, bem como o tratamento aplicável em caso de inadimplemento das Emitentes BSREP V de suas obrigações de pagamento das Notas Comerciais, incluindo eventual vencimento antecipado das Notas Comerciais, também seguirão o disposto em cada Termo de Emissão anexo ao presente Prospecto Preliminar, sem prejuízo das demais disposições constantes neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

Adicionalmente, a Securitizadora poderá contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos investidores, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Securitizadora, de acordo com o disposto na Resolução CVM 60.

As atividades relacionadas à administração das 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.

Cabe a Emissora verificar, quando da aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão, se o montante atribuído a algum devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro e, caso positivo, diligenciar para aferir a regularidade de sua situação fiscal.

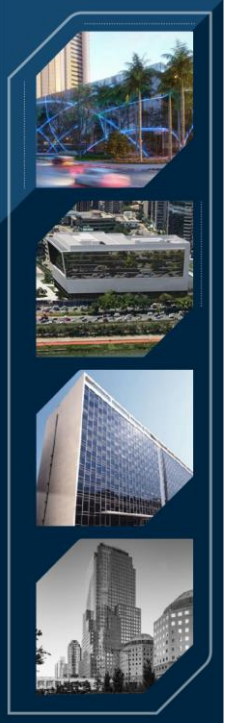
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia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

Emissora

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 12,54% (doze inteiros e cinquenta e quatro 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, sendo certo que tal percentual foi calculado considerando as operações de CRI com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas, emitidas entre 26/08/2023 e 26/08/2026.

Para evitar duplicidades, cada operação foi contabilizada uma única vez, independentemente da quantidade de séries ou tranches. O percentual corresponde à relação entre as operações únicas resgatadas durante o período e o total de operações únicas emitidas no mesmo intervalo, conforme a fórmula: Percentual de resgates = (operações únicas resgatadas ÷ total de operações únicas emitidas) × 100. Assim, (43 ÷ 343) × 100 = 12,54%.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que nenhum dos certificados de recebíveis imobiliários de emissão das Emitentes BSREP V com lastro em títulos de dívida corporativos de outras empresas foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento, uma vez que as Emitentes BSREP V não emitiram valores mobiliários para lastro em títulos de dívida corporativos de certificados de recebíveis imobiliários até presente data. As informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários foram apuradas com base em todo e qualquer título de dívida emitido pelas Emitentes BSREP V com perfil de prazo similar ao das Notas Comerciais, nos 3 (três) anos anteriores à data da Oferta, sendo certo que as Notas Comerciais são de 1ª (primeira) das Emitentes BSREP V.



10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 acima não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las

A Securitizadora e o Coordenador Líder declaram que foram feitos esforços razoáveis para a obtenção das informações estatísticas indicadas no item 10.6 acima em relação às Emitentes BSREP V, sendo divulgadas neste Prospecto Preliminar todas as informações de que dispõem a respeito, ainda que parciais.

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

Os Créditos Imobiliários podem ser objeto de pré-pagamento, integral ou parcial, nas hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, de Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários e de Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, conforme descrito nos itens 2.6 e 9.1 deste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização. Nessas hipóteses, os recursos recebidos pela Emissora serão utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI ou para a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável, de modo que os Titulares de CRI poderão receber os valores investidos antes da Data de Vencimento dos CRI e ter sua rentabilidade reduzida em relação à originalmente esperada, além de ficarem sujeitos ao risco de reinvestimento dos recursos em condições menos favoráveis.

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

Os eventos que podem acarretar a liquidação ou a amortização antecipada dos Créditos Imobiliários são os Eventos de Vencimento Antecipado, o Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários, a Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários e as demais hipóteses de Resgate ou Amortização Obrigatórios dos Créditos Imobiliários, previstos nos Termos de Emissão, nos Contratos de Venda e Compra BSREP V e no Termo de Securitização, conforme descritos nos itens 2.6 e 9.1 deste Prospecto Preliminar. A regularidade dos fluxos de pagamento pode ainda ser afetada pelo inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Emitentes BSREP V, pela indisponibilidade ou extinção da Taxa DI e pelos demais fatores descritos na seção 4 “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar.

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

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 das 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 as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V, 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 DAS Emitentes BSREP V, 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) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam 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.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais foram subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora pelo seu valor nominal unitário, não havendo aquisição de direitos creditórios com aplicação de taxa de desconto.



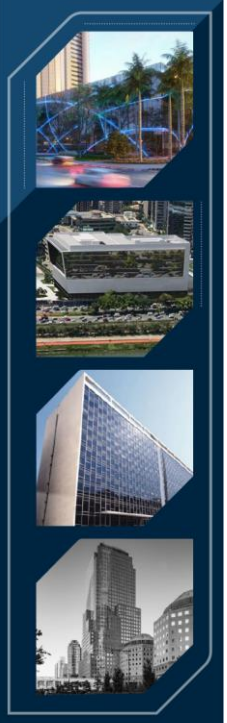
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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

Item não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores.



12. INFORMAÇÕES SOBRE OS DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente devidos pelas Emitentes BSREP V.

No âmbito das Emitentes BSREP V, são sociedades por ações, regidas nos termos de seus respectivos Estatutos Sociais, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis, cujo prazo de duração é indeterminado. As Emitentes BSREP V 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").

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

Os Créditos Imobiliários que representam mais do que 10% (dez por cento), dos ativos que compõem o patrimônio separado representados pelas CCI, que compõem o lastro da Oferta são concentrados nas Emitentes BSREP V, observada a seguinte proporção:

i. 41,8% dos Créditos Imobiliários são devidos pela SF 818;

ii. 15,7% dos Créditos Imobiliários são devidos pela NK 336; e

iii. 17,7% dos Créditos Imobiliários são devidos pela SX 085.

Nos termos do item 12.2. do Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre devedores acima mencionados:

i. SF 818

Nome	**SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**
Data de Constituição	14/06/2024
Tipo Societário	Sociedade por Ações
País de Constituição	Brasil
Características Gerais do Negócio	A SF 818 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 dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários devidos pela SF 818 são oriundos do "Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", por meio do qual determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** se comprometeram a vender e a SF 818 se comprometeu a comprar as ações de emissão da REC Imigrantes Empreendimentos Imobiliários com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 25.437 e 84.008, registrada perante o 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado do São Paulo.

Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Possibilidade de reorganização societária; Obrigações do vendedor em relação a obrigações ambientais de monitoramento de plantio; Obrigações do vendedor em relação à liberação de ônus junto às ações da respectiva Companhia Alvo.

ii. NK 336

Nome	NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Data de Constituição	20/12/2023
Tipo Societário	Sociedade por Ações
País de Constituição	Brasil
Características Gerais do Negócio	A NK 336 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 dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários devidos pela NK 336 são oriundos do "Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", por meio do qual determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** se comprometeram a vender e a NK 336 se comprometeu a comprar as ações de emissão da LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 4.683 e 4.682, registrada perante o Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado do São Paulo.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Possibilidade de reorganização societária; e Obrigações do vendedor em relação à liberação de ônus junto às ações da respectiva Companhia Alvo.

iii. SX 085

Nome	**SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Data de Constituição	29/07/2025
Tipo Societário	Sociedade por Ações
País de Constituição	Brasil
Características Gerais do Negócio	A SX 085 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 dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários devidos pela SX 085 são oriundos do "Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", por meio do qual determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.** se comprometeram a vender e a SX 085 se comprometeu a

	comprar as ações de emissão da **BOREAL PARTICIPAÇÕES S.A.** com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 72.117, registrada perante o Serviço de Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Possibilidade de reorganização societária; Obrigações do vendedor em relação à conclusão e efetivo registro junto à matrícula do processo de doação de viário à Prefeitura; Obrigações do vendedor em relação à liberação de ônus junto às ações da respectiva Companhia Alvo; Garantia do vendedor em relação aos débitos de IPTU existentes; Obrigações do vendedor em relação à averbação de área construída; e Obrigações do vendedor em relação a questões ambientais junto à oficina de empilhadeiras.

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

As demonstrações financeiras da Emitente SF 818, devedora responsável por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, relativas ao exercício social findo 31 de dezembro de 2025, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas pela **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. LTDA.**, auditor independente registrado na CVM, estão incorporadas por referência a este Prospecto na forma do Anexo IX.

Sem prejuízo, foram incluídas nos Anexos IX.A a IX.G deste Prospecto Preliminar as demonstrações financeiras auditadas de cada uma das Emitentes BSREP V, relativas ao exercício social findo 31 de dezembro de 2025, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas pela **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. LTDA.**, auditor independente registrado na CVM.

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

Capitalização da Emitentes BSREP V, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos

Este tópico contém informações das Emitentes BSREP V, devedoras dos direitos creditórios, com base nas demonstrações financeiras das Emitentes BSREP V, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

12.4.1. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SF 818

Capitalização da SF 818

A tabela abaixo apresenta a capitalização(1) total da SF 818, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SF 818 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$426.050.225 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 12.495.775, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras da SF 818, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à SF 818” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado [2]
	(R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	426.050.225
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	518.937	170.616.463
Total da Capitalização [1]	518.937	596.666.688

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SF 818.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 438.546.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 12.495.775, perfazendo recursos líquidos de R$ 426.050.225.

Índices Financeiros da SF 818

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SF 818 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SF 818 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SF 8181 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SF 818 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SF 818, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SF 818 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 426.050.225, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SF 818 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SF 818 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 SF 818 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SF 818.

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	8,44	1,369[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 da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	0,12	0,73*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	5.221,5000	0,0012*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

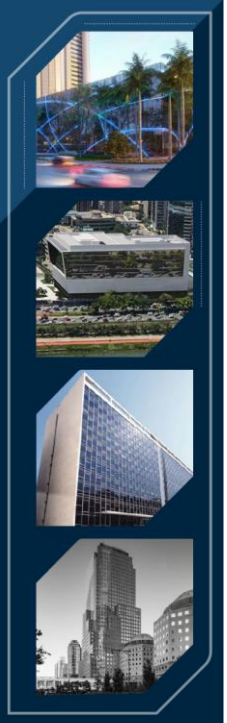
* Considera um aumento de capital, com a emissão de 170.097.526 ações.

12.4.2. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à NK 336

A tabela abaixo apresenta a capitalização(1) total da NK 336, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a NK 336 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$159.820.586 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 4.687.414, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras da NK 336, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à NK 336” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado (2)
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	159.820.586
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00



Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado [2]
	(em R$)	
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	63.791.413
Total da Capitalização [1]	(14.900)	223.611.998

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da NK 336.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 164.508.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 4.687.414, perfazendo recursos líquidos de R$ 159.820.586.

Índices Financeiros da NK 336

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da NK 336 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a NK 336 estima receber com a emissão das Notas Comerciais NK 336 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a NK 336 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da NK 336, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a NK 336 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 159.820.586, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a NK 336 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da NK 336 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 NK 336 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da NK 336.

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,386[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 da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,72*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0002*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 63.806.313 ações.

12.4.3. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SX 085

A tabela abaixo apresenta a capitalização(1) total da SX 085, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SX 085 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 180.585.545 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 5.296.455, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras da SX 085, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à SX 085” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado (2)
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	180.585.545
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	80.039.886
Total da Capitalização (1)	(14.900)	260.625.431

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SX 085.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 185.882.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto, no valor de R$ 5.296.455, perfazendo recursos líquidos de R$ 180.585.545.

Índices Financeiros da SX 085

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SX 085 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de

endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SX 085 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SX 085 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SX 085 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SX 085, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SX 085 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 180.585.545, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SX 085 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SX 085 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 SX 085 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SX 085.

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,270[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 da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,79*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0002*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 80.054.786 ações.



12.4.4. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SX 087

A tabela abaixo apresenta a capitalização[(1)] total da SX 087, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SX 087 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 71.653.477 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 2.101.523, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras da SX 087, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "Informações Relativas à SX 087" constante neste Prospecto.

Capitalização	**Histórico em 31 de dezembro de 2025**	**Ajustado [(2)]**
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	71.653.477
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	28.590.946
Total da Capitalização [(1)]	(14.900)	100.244.423

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SX 087.

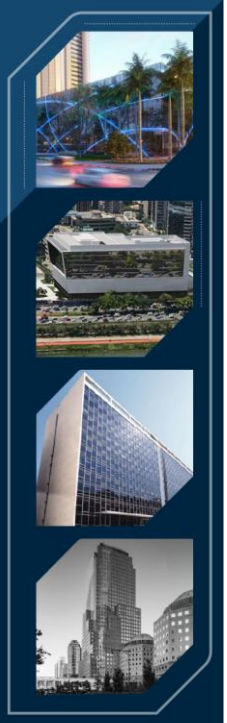
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 73.755.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 2.101.523, perfazendo recursos líquidos de R$ 71.653.477.

Índices Financeiros da SX 087

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SX 087 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SX 087 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SX 087 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SX 087 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SX 087, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SX 087 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 71.653.477, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SX 087 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SX 087 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 SX 087 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SX 087.



Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,290[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 da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,77*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0005*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 28.605.846 ações.

12.4.5. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SX 086

A tabela abaixo apresenta a capitalização(1) total da SX 086, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SX 086 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 61.451.648 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 1.802.352, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras da SX 086, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à SX 086” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado [2]
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	61.451.648
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	24.519.959
Total da Capitalização [1]	(14.900)	85.971.607

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SX 086.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 63.254.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 1.802.352, perfazendo recursos líquidos de R$ 61.451.648.

Índices Financeiros da SX 086

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SX 086 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SX 086 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SX 086 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SX 086 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SX 086, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SX 086 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 61.451.648, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SX 086 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SX 086 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 SX 086 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SX 086.

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,310[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 da SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.



12.4.6. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SX 089

A tabela abaixo apresenta a capitalização[(1)] total da SX 089, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SX 089 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 56.451.314 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 1.655.686, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras da SX 089, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "Informações Relativas à SX 089" constante neste Prospecto.

Capitalização	**Histórico em 31 de dezembro de 2025**	**Ajustado [(2)]**
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	56.451.314
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	22.523.174
Total da Capitalização [(1)]	(14.900)	78.974.488

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SX 089.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 58.107.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 1.655.686, perfazendo recursos líquidos de R$ 56.451.314.

Índices Financeiros da SX 089

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SX 089 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SX 089 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SX 089 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SX 089 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SX 089, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SX 089 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ $56.451.314, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SX 089 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SX 089 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 SX 089 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SX 089.



Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,163[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 da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,86*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0007*

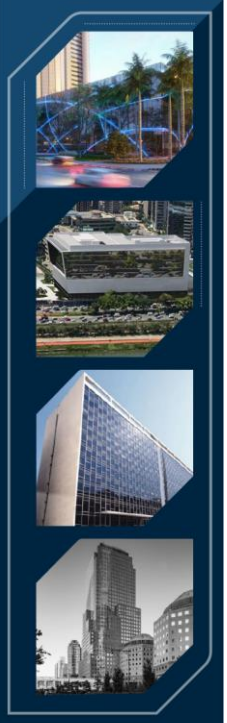
[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, conciliada com suas demonstrações financeiras. Não é uma 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 da SX 089 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 22.538.074 ações.

12.4.7. Capitalização, Índices e Impactos Aplicáveis à SX 088

A tabela abaixo apresenta a capitalização(1) total da SX 088, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2025; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a SX 088 espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 64.068.891 considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R$ 1.879.109, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras da SX 088, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas de acordo com o as normas contábeis pertinentes, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à SX 088” constante neste Prospecto.



Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2025	Ajustado [2]
	(em R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	0,00	64.068.891
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0,00	0,00
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	0,00	0,00
Patrimônio líquido consolidado	(14.900)	25.564.617
Total da Capitalização [1]	(14.900)	89.633.508

(1) A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da SX 088.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R$ 65.948.000, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, no valor de R$ 1.879.109, perfazendo recursos líquidos de R$ 64.068.891.

Índices Financeiros da SX 088

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da SX 088 descritos na tabela abaixo (i) ao índice de liquidez geral; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de resultado líquido por ação, os recursos líquidos que a SX 088 estima receber com a emissão das Notas Comerciais SX 088 (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a SX 088 receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Histórico", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da SX 088, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2025, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a SX 088 estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R$ 64.068.891, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a SX 088 estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Para fins de completude informacional ao investidor, seguem as tabelas abaixo que foram elaborados com base nas demonstrações financeiras da SX 088 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 SX 088 recebeu quando da emissão das Notas Comerciais Escriturais, demonstrando os impactos nos indicadores financeiros da SX 088.

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,366[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 da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,73*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0006*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 25.579.517 ações.

Outras Informações Financeiras e Medições não contábeis

Não aplicável.

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

Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do emissor.

A (i) SF 818 foi constituída em junho de 2024; (ii) a NK 336 foi constituída em dezembro de 2023; (iii) a SX 085 foi constituída em julho de 2025; (iv) a SX 087 foi constituída em julho de 2025; (v) a SX 086 foi constituída em julho de 2025; (vi) a SX 089 foi constituída em julho de 2025; e (vii) a SX 088 foi constituída em julho de 2025, todas sob a forma de sociedade por ações e possui prazo de duração indeterminado. Ao longo de sua evolução societária, promoveu a adequação de seu objeto social e de sua estrutura de governança para refletir sua atuação no setor imobiliário, passando a desenvolver atividades de incorporação imobiliária, aquisição, alienação, locação e administração de imóveis próprios, bem como participação em outras sociedades. Atualmente, a Companhia possui sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e desenvolve suas atividades em conformidade com seu Estatuto Social vigente.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas.

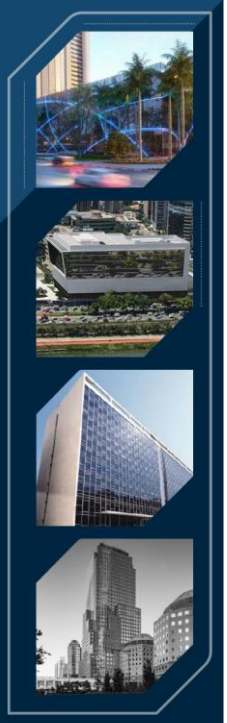
As Emitentes BSREP V têm por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação de imóveis; (c) a administração de bens próprios; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior ("**holding**").

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor.

Não houve no último exercício social encerrado e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios das Emitentes BSREP V.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios das Emitentes BSREP V no último exercício social encerrado e nem no exercício social corrente.



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

EMITENTES BSREP V								
Nome	**Nacionalidade**	**CPF/CNPJ**	**Quantidade de Ações**	**Percentual**	**Acordo de Acionistas**	**Acionista PJ?**	**Domicílio**	**Data da última alteração**
BPG V LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA*	n/a	55.636.766/0001-59	39	99,99%	Não	Sim	Rio de Janeiro/RJ	07/10/2025

* Cada uma das Emitentes BSREP V é controlada pelo BPG V Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("**BPG V**") e, nos termos da tabela acima e de acordo com a regulamentação aplicável, nenhum cotista do BPG V detém participação majoritária ou participação que lhe confira o controle sobre o BPG V, de modo que o BPG V não possui cotista controlador.

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

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

As Emitentes BSREP V não possuem conselho de administração, assim como não possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos formalmente aprovada.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

(i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

As Emitentes BSREP V não possuem mecanismos de avaliação de desempenho formais.

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

As Emitentes BSREP V não adotam políticas ou procedimento específico para identificação e administração de conflitos de interesses em suas reuniões da Diretoria, por entender que os mecanismos da Lei de Sociedade por Ações são suficientes e eficientes para essa finalidade. Desse modo, nos termos da Lei de Sociedade por Ações, um membro do conselho de administração ou um diretor estaria impedido de votar na ordem do dia de reuniões no caso de possuir interesse conflitante com os interesses das Emitentes BSREP V, nos termos do artigo 156 da Lei de Sociedade por Ações.

(d) por órgão:

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

	Feminino	**Masculino**	**Não Binário**	**Outros**	**Prefere Não Responder**
Diretoria	0	4	0	0	0
Conselho de Administração	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.
Conselho Fiscal	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.



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

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere Não Responder
Diretoria	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.
Conselho Fiscal	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.

(iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável

Diretoria	0	0	0	0	0	0	0
Conselho de Administração	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.
Conselho Fiscal	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.	Não aplicável.

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

As Emitentes BSREP V não possuem objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

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

Não aplicável, tendo em vista que, na estrutura administrativas das Emitentes BSREP V, suas diretorias não atuam diretamente na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Número de Membros	4
Remuneração Fixa Anual	Não aplicável
salário ou pró-labore	Não aplicável
benefícios diretos e indiretos	Não aplicável
remuneração por participação em comitês	Não aplicável
Outros	Não aplicável
Remuneração Variável	Não aplicável
Bônus	Não aplicável
participação nos resultados	Não aplicável
remuneração por participação em reuniões	Não aplicável
Comissões	Não aplicável

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Outros	Não aplicável

Ano 2025	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós Emprego	Não aplicável
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	Não aplicável
Remuneração Baseada em Ações	Não aplicável
Total	Não aplicável

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

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros Cobrados
Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

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

12.1.1. SF 818

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
07/10/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$40,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
40 (quarenta)	Não se aplica.	40 (quarenta)

12.1.2. NK 336

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)



12.1.3. SX 085

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)

12.1.4. SX 087

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)

12.1.5. SX 086

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)

12.1.6. SX 089

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)

12.1.7. SX 088

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/09/2025	Não se aplica, considerando que 100% do capital social está subscrito e integralizado na presente data	R$ 100,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
100 (cem)	Não se aplica.	100 (cem)

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário; b. quantidade; c. valor nominal global; d. data de emissão; e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; f. restrições à circulação; g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: i. condições; ii. efeitos sobre o capital social; h. possibilidade de resgate, indicando: i. hipóteses de resgate; ii. fórmula de cálculo do valor de resgate; i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; ii.

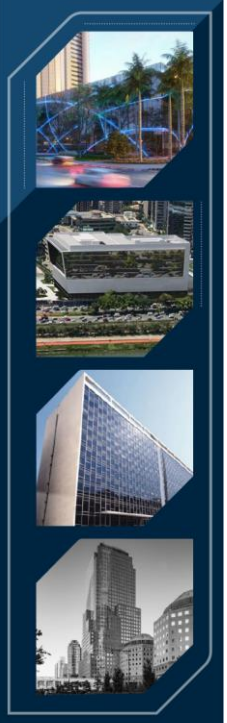





Juros; iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto; iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: • à distribuição de dividendos • à alienação de determinados ativos; • à contratação de novas dívidas; • à emissão de novos valores mobiliários; • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; k. outras características relevantes

Não aplicável, considerando que as Emitentes BSREP V não possuem, na presente data, outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários, as Emitentes BSREP V, para fins do Código ANBIMA, constam das seções "Informações Sobre os Direitos Creditórios", "Informações sobre os Devedores" e "Informações Adicionais" deste Prospecto Preliminar.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais à Emissão, 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 as Emitentes BSREP V

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, à aquisição e cessão dos Créditos Imobiliários, as Emitentes BSREP V 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; e

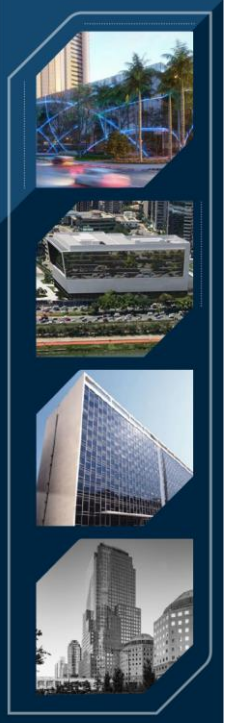
- Aplicações financeiras com saldo atualizado de, aproximadamente, R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) em certificados de depósitos bancários do Itaú Unibanco S.A.

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/Escriturador

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 Custodiante e Escriturador. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Itaú BBA e o Custodiante e Escriturador. 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 e Escriturador 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 mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. ("**Agente de Liquidação**").

O Itaú BBA e o Agente de Liquidação 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 de Liquidação. O Itaú BBA, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O 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 o Bradesco BBI e a Emissora

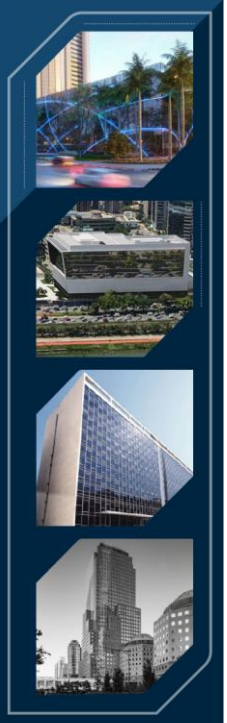
Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora. Contudo, o Bradesco BBI poderá no 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 Bradesco BBI 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 Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Bradesco BBI e as Emitentes BSREP V

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a os Emitentes BSREP V e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e as Emitentes BSREP V. Contudo, o BBI poderá no futuro manter relacionamento comercial com as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V e de sociedades controladas pelas Emitentes BSREP V, podendo vir a contratar com o BBI ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades das Emitentes BSREP V. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre as Emitentes BSREP V e o BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento



relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. O Bradesco BBI e o Custodiante declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e o Agente de Liquidação

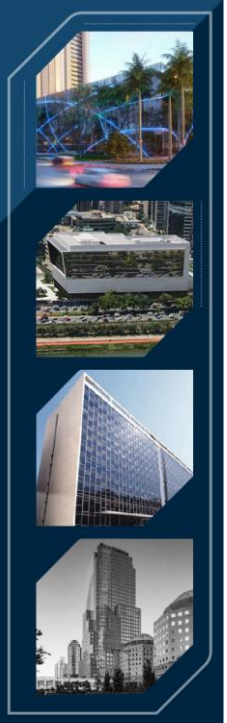
Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico com o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico. O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. O Bradesco BBI utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua. Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. O Bradesco BBI e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o UBS BB e a Emissora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o UBS BB ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o UBS BB e a Emissora. Contudo, o UBS BB 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 UBS BB 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 Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do UBS BB como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o UBS BB ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o UBS BB e as Emitentes BSREP V

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre as Emitentes BSREP V e o UBS BB ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o UBS BB e as Emitentes BSREP V. Contudo, o UBS poderá no futuro manter relacionamento comercial com as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V e de sociedades controladas pelas Emitentes BSREP V, podendo vir a contratar com o UBS BB ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades das Emitentes BSREP V. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do UBS como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre as Emitentes BSREP V e o UBS ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o UBS BB 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 o UBS BB 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 o UBS BB 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.

Entre a Emissora e as Emitentes BSREP V

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 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

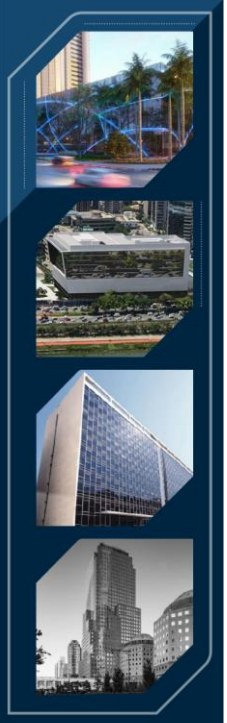
Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Emissora e o Agente de Liquidação

A Emissora e Agente de Liquidação compartilham do mesmo controle e, em que pese a estrutura societária, não há conflito de interesses, tendo em vista que as estruturas administrativas, operacionais e financeiras são segregadas. Além disso, o Agente de Liquidação cumpre requisitos regulatórios rígidos do Banco Central.

Entre as Emitentes BSREP V 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.



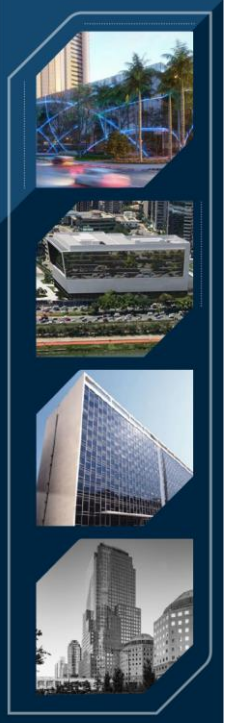
Entre as Emitentes BSREP V e o Custodiante/Escriturador

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. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre as Emitentes BSREP V 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. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Brookfield



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

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 das Emitentes BSREP V e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Emitentes BSREP V 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.

A não implementação das Condições Precedentes, por consubstanciar o inadimplemento de obrigação bilateral pactuada no Contrato de Distribuição, pode ensejar a rescisão do referido contrato e, consequentemente, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, conforme acima disposto. Ou seja, o não implemento de uma Condição Precedente que se caracterize como alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro desta Oferta, ou que o fundamentem, enseja a revogação da Oferta, nos termos deste Prospecto e do previsto na Resolução CVM 160.

O cumprimento pelos Coordenadores 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, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos e a Garantia Firme deixará de existir ("**Condições Precedentes**"):

(i) negociação, preparação e concordâncias de todos os termos e condições dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos assessores legais da Oferta ("**Assessores Legais**"), bem como a formalização de tais instrumentos conforme comumente aplicado em operações desta natureza e celebração do Contrato de Distribuição;

(ii) declaração pelas Emitentes BSREP V que estão aptas a figurar como devedoras dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(iii) envio, pelos assessores legais dos Coordenadores até a data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM (exclusive), do checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA devidamente preenchido;

(iv) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário administrados e operacionalizados pela B3;

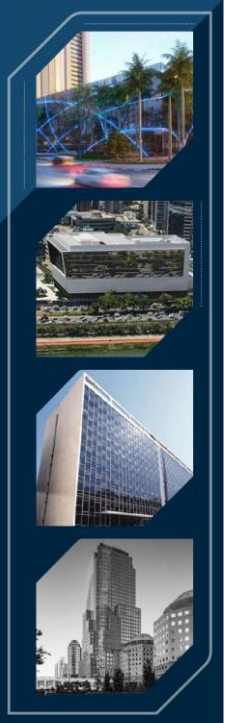
(v) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do procedimento de *back-up* e *circle up* do material de divulgação e dos prospectos;

(vi) recolhimento, pelas Emitentes BSREP V, 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;

(vii) obtenção do registro da Oferta perante a CVM;

(viii) fornecimento em tempo hábil, pelos Patrocinadores e pelas Emitentes BSREP V, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Oferta, bem como a verificação de que os documentos apresentados pelos Patrocinadores e pelas Emitentes BSREP V para consecução da Oferta não contenham disposições que impliquem em descumprimento legal ou regulatório que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos Documentos da Oferta;

(ix) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração de veracidade assinada pelas Emitentes BSREP V atestando, dentre outros que, na data de liquidação, todas as informações prestadas, bem como as declarações feitas pelas Emitentes BSREP V, constantes dos documentos da Operação, na data em que foram prestadas, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes



e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada de investimento, em termos satisfatórios aos Coordenadores, nos termos e para os fins do artigo 24 da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(x) negociação, preparação e concordâncias de todos os termos e condições do Compromisso de Investimento, bem como a formalização de tal instrumento;

(xi) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e do Assessor Legal dos Coordenadores, do processo de *Due Diligence* e a realização de procedimento de *bring down due diligence call* até **(a)** a primeira data de apresentação aos Investidores Profissionais; **(b)** a data inicial do Procedimento de Coleta de Intenções; e **(c)** a primeira Data de Integralização, considerando que, com base nas informações e documentos disponibilizados aos Coordenadores até a presente data, incluindo o relatório de *Due Diligence* disponibilizado em 25 de junho de 2026, não houve qualquer apontamento que pudesse prejudicar a liquidação da Operação;

(xii) obtenção e/ou cumprimento, por parte dos Patrocinadores e das Emitentes BSREP V, conforme o caso, de todas as aprovações societárias, regulamentares e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação e boa ordem da Operação, bem como a manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão às Emitentes BSREP V condição fundamental de funcionamento;

(xiii) entrega, aos Coordenadores, de opinião legal firmada pelos Assessores Legais, nacionais e estrangeiros, em termos satisfatórios aos Coordenadores, 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 Operação;

(xiv) (a) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Resilição Voluntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição; (b) ausência de descumprimento pelas Emitentes BSREP V das obrigações aplicáveis com relação à Emissão e à Oferta, incluindo aquelas descritas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e no Código Anbima;

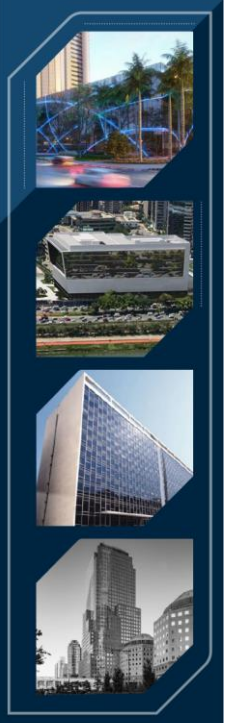
(xv) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais das Emitentes BSREP V, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pelas Emitentes BSREP V e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(xvi) ausência de descumprimento das obrigações da Securitizadora, no âmbito da Oferta, em relação às Leis Anticorrupção e à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

(xvii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos documentos da Operação;

(xviii) inexistência de violação pelos Patrocinadores, pelas Emitentes BSREP V e/ou respectivas afiliadas, assim entendidas como aquelas entidades controladas, direta ou indiretamente pelas Emitentes BSREP V ("**Afiliadas**"), e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(xix) inexistência de descumprimento pelos Patrocinadores pelas Emitentes BSREP V e/ou respectivas Afiliadas da 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, crimes ambientais 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 os Patrocinadores e/ou as Emitentes BSREP V atuem, 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**");

(xx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelas Emitentes BSREP V e pelas respectivas Afiliadas, perante os Coordenadores, o BB-BI, o Banco do Brasil S.A. e suas respectivas afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos decorrentes desta Oferta, estão devidamente adimplidas;

(xxi) no que for aplicável, (a) Patrocinadores e as Emitentes BSREP V, incluindo suas Afiliadas, ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) não ser incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita, observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, os Patrocinadores e as Emitentes BSREP V e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste item e do Contrato de Distribuição, (i) "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "**Território Sancionado**" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o governo da Suíça, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável e/ou (b) todo e qualquer país cujos Patrocinadores e as Emitentes BSREP V, e dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). Os Patrocinadores e as Emitentes BSREP V declaram, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados. (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo ("**Autoridade Sancionadora**");

(xxii) perfeita formalização (i) dos Termos de Emissão, (ii) dos atos societários de aprovação da emissão/celebração do lastro das Notas Comerciais; e (iii) do ECA, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(xxiii) cumprir a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida) no âmbito dos Imóveis, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição;

(xxiv) comprovação de aporte de recursos próprios (equity) pelos Patrocinadores, individual ou em conjunto, nas Emitentes BSREP V e/ou na SX 088, em montante total de, no mínimo, R$ 377.000.000,00 (trezentos e setenta e sete milhões de reais), sendo certo que tal comprovação pode se dar por meio de efetivo aporte direto ou indireto de recursos, bem como via adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) ou outra forma de compromisso de aporte pelos Patrocinadores;



(xxv) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração dos respectivos Termos de Emissão; e

(xxvi) negociação, preparação e concordâncias de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias e do ECA, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias ao Coordenadores 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.

AS CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA QUE DEPENDAM DIRETA OU INDIRETAMENTE DO OFERTANTE OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS FORAM OBSERVADAS ATÉ A PRESENTE DATA.

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.

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pelas Emitentes BSREP V, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas	Valor Total [1]	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Oferta
(com gross up)	(em R$)	(em R$)	
Custo Total	**33.895.730,98**	**R$ 32,28**	**3,2282%**
Comissão de Coordenação e Estruturação [2]	**6.865.146,72**	**R$6,54**	**0,6538%**
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição [3]	**17.432.208,08**	**R$16,60**	**1,6602%**
Prêmio de Garantia Firme [4]	**6.043.165,47**	**R$5,76**	**0,5755%**
Registros CRI	**545.249,00**	**R$0,52**	**0,0519%**
CVM	**315.000,00**	**R$ 0,30**	**0,0300%**
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI	**198.250,00**	**R$ 0,19**	**0,0189%**
Taxa de Registro - Oferta Pública – ANBIMA	**29.169,00**	**R$ 0,03**	**0,0028%**
Taxa de Registro - Base de Dados CRI – ANBIMA	**2.830,00**	**R$ 0,00**	**0,0003%**
Prestadores de Serviço do CRI	**1.232.356,35**	**R$ 1,17**	**0,1174%**
Securitizadora (Implantação)	**22.509,85**	**R$ 0,02**	**0,0021%**
Securitizadora (Manutenção - Anual)	**47.270,68**	**R$ 0,05**	**0,0045%**
B3 - Implantação *(Custódia CCI)*	**10.585,00**	**R$ 0,01**	**0,0010%**
B3 - Anual *(Custódia CCI)*	**127.020,00**	**R$ 0,12**	**0,0121%**
Agente Fiduciário (Implantação)	**5.975,86**	**R$ 0,01**	**0,0006%**
Agente Fiduciário (Manutenção e Destinação Recursos - Anual)	**2.868,41**	**R$ 0,00**	**0,0003%**
Custodiante (Implantação)	**8.365,20**	**R$ 0,01**	**0,0008%**
Custodiante (Manutenção - Anual)	**8.366,20**	**R$ 0,01**	**0,0008%**
Liquidante (Implantação)	**13.994,17**	**R$ 0,01**	**0,0013%**
Liquidante (Manutenção - Anual)	**13.994,17**	**R$ 0,01**	**0,0013%**
Escriturador NC (Manutenção - Anual)	**25.098,60**	**R$ 0,02**	**0,0024%**
Escriturador CRI (Manutenção - Anual)	**1.200,00**	**R$ 0,00**	**0,0001%**
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	**3.200,00**	**R$ 0,00**	**0,0003%**
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	**1.440,00**	**R$ 0,00**	**0,0001%**
Advogados Externos	**940.468,21**	**R$ 0,90**	**0,0896%**

(1)Calculados com base no Valor Total da Emissão.

*(2) **Comissão de Coordenação e Estruturação – Primeira Série**: a este título, as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores pagarão aos Coordenadores, no prazo indicado na Cláusula 8.5 do Contrato de Distribuição, uma comissão de 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total dos CRI Primeira Série efetivamente integralizados, calculada com base no seu preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Coordenação e Estruturação Primeira Série**");*

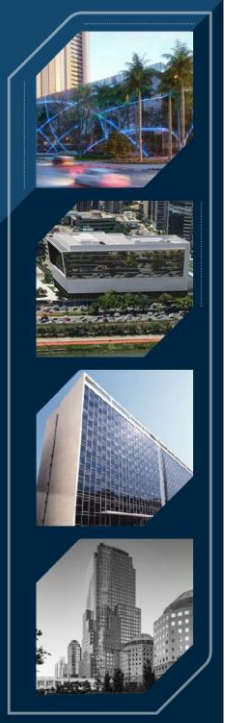
*(2) **Comissão de Coordenação e Estruturação – Segunda Série**: a este título, as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores pagarão aos Coordenadores, no prazo indicado na Cláusula 8.5 do Contrato de Distribuição, uma comissão de 0,702% (setecentos e dois milésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total dos CRI Segunda Série efetivamente integralizados, calculada com base no seu preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Coordenação e Estruturação Segunda Série**");*

*(3) **Comissão de Distribuição (Canal)**: a este título, as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores pagarão aos Coordenadores, na primeira Data da Integralização dos CRI, uma comissão 0,3% (três décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Total da Emissão, multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, calculada com base no seu preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio ("**Comissão de Distribuição**"); e*

*(4) **Prêmio de Garantia Firme**: a este título, as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores pagarão aos Coordenadores ou ao BB-BI ou a quaisquer de suas Afiliadas, conforme o caso, no prazo indicado na Cláusula 8.5 abaixo, uma comissão de 0,52% (cinquenta e dois centésimos por cento) flat, incidente sobre o Valor Total da Emissão, independentemente de seu exercício, calculado com base no seu preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio ("**Prêmio de Garantia Firme**" e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação Primeira Série, Comissão de Coordenação e Estruturação Segunda Série e a Comissão de Distribuição (Canal), "**Comissionamento**").*

Adicionalmente, nas hipóteses de resilição voluntária do Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores farão jus a uma comissão *flat* equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) *flat*, incidente sobre o Valor da Garantia Firme, a ser paga pelas Emitentes BSREP V em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da notificação da resilição pelos Coordenadores ("**Comissão de Descontinuidade**").

Os Coordenadores, poderão convidar outras instituições financeiras participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários devidamente habilitadas a prestar tais serviços para participar da distribuição da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão ao presente instrumento (cada um, genericamente, "**Termo de Adesão**") entre os Coordenadores e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), desde que não represente qualquer aumento de custos para as Emitentes BSREP V.



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

Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- **www.gov.br/cvm/pt-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).

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;

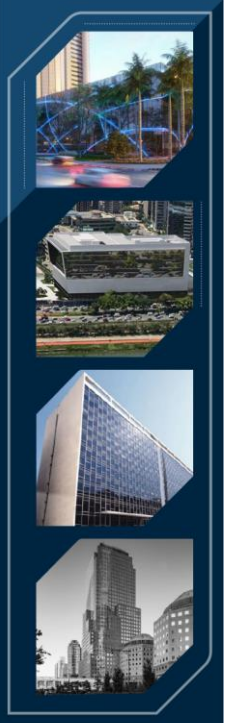
As últimas informações financeiras trimestrais divulgadas pela Securitizadora, na data deste Prospecto, acerca de suas informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as normas e regulamentos emitidos pela CVM, relativas ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2024, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **www.gov.br/cvm/pt-br** (na tela principal exibida após acessar o link, localizar a seção "Companhias", situada na região central da página, e clicar nela. Em seguida, 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 em "categoria" e selecionar "Dados Econômico-Financeiros". Em "Tipo", selecionar "Informações Trimestrais (ITR)". Em "Data de Referência", informar "30/06/2024". E, por fim, realizar o download da informação trimestral).

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados divulgadas pela Securitizadora, na data deste Prospecto, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as normas e regulamentos emitidos pela CVM, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **Demonstrações financeiras anuais da Securitizadora relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2025 com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes: www.gov.br/cvm/pt-br** (na tela principal exibida após acessar o link, localizar a seção "Companhias", situada na região central da página, e clicar nela. Em seguida, 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 em "categoria" e selecionar "Dados Econômico-Financeiros". Em "Tipo", selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais". Em "Data de Referência", informar "31/12/2025". E, por fim, realizar o download da demonstração financeira).

- **Demonstrações financeiras anuais da Securitizadora relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2024 com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes: www.gov.br/cvm/pt-br** (na tela principal exibida após acessar o link, localizar a seção "Companhias", situada na região central da página, e clicar nela. Em seguida, 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 em "categoria" e selecionar "Dados Econômico-Financeiros". Em "Tipo", selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais". Em "Data de Referência", informar "31/12/2024". E, por fim, realizar o download da demonstração financeira).



- **Demonstrações financeiras anuais da Securitizadora relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2023 com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes: www.gov.br/cvm/pt-br** (na tela principal exibida após acessar o link, localizar a seção "Companhias", situada na região central da página, e clicar nela. Em seguida, 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 em "categoria" e selecionar "Dados Econômico-Financeiros". Em "Tipo", selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais". Em "Data de Referência", informar "31/12/2023". E, por fim, realizar o download da demonstração financeira).

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

As demonstrações financeiras da SF 818, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 encontra-se anexa ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 97 deste Prospecto.

Adicionalmente, as demonstrações financeiras das demais Emitentes BSREP V, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 encontram-se anexas ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 97 deste Prospecto.

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

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 22, parágrafo 3º do Estatuto Social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o nº 251.605/26-7., incluída neste Prospecto na forma do Anexo III.

A emissão das Notas Comerciais NK 336 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais NK 336, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 309.546/26-6, conforme rerratificada em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Diário Comercial ("**Jornal de Publicação**"), em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SF 818 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SF 818, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 309.553/26-0, conforme rerratificada em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SX 085 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 085, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 308.864/26-8, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SX 086 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 086, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 308.862/26-0,conforme rerratificadas em 11 de



agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SX 087 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 087, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 17 de agosto de 2026, sob o nº 310.153/26-8,conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SX 088 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 088, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 309.556/26-0,conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Notas Comerciais SX 089 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 089, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP, em 14 de agosto de 2026, sob o nº 309.395/26-4,conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, cuja ata será protocolada na JUCESP, ambas devidamente publicadas eletronicamente no Jornal de Publicação, em 13 de agosto de 2026, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações.

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 Preliminar na forma do Anexo I.

O estatuto social atualizado da NK 336 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.A.

O estatuto social atualizado da SF 818 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.B.

O estatuto social atualizado da SX 085 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.C.

O estatuto social atualizado da SX 086 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.D.

O estatuto social atualizado da SX 087 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.E.

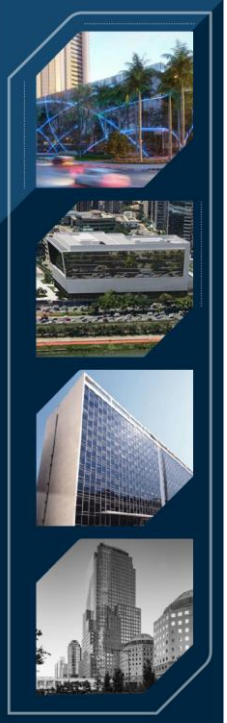
O estatuto social atualizado da SX 088 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.F.

O estatuto social atualizado da SX 089 se encontra anexo a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo II.G.

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 Preliminar na forma do Anexo VII.

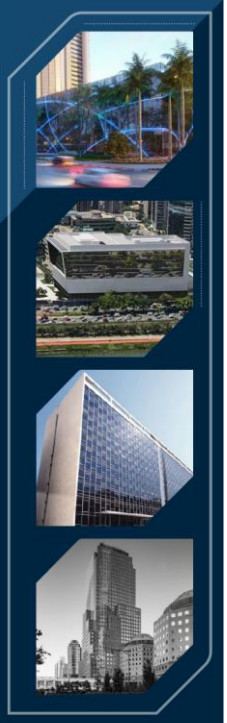


Brookfield

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

Os Termos de Emissão se encontram anexos a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo VI.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opea.com.br

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

COORDENADOR LÍDER

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
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

BRADESCO BBI

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar
CEP 04543-010, São Paulo, SP
At.: Luiz Felipe Thut Maciel / Marina Rodrigues
E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br

UBS BB

UBS BB CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Samir Salun
E-mail: samir.salun@ubs.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 DOS COORDENADORES

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1227, 14º andar
CEP 04533-014, São Paulo, SP
At.: Sra. Mariana Pollini
Telefone: 11 9483-0351 / 11 3024 6111
E-mail: mariana.pollini@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

ASSESSOR JURÍDICO DAS EMITENTES BSREP V

I2A ADVOGADOS

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, CEP 05424-140
At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Telefone: 11 5102-5400
E-mail: rish@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 Independente da Emissora

Auditor da Emissora responsável por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar,
Cidade Monções CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC ISP-260.164/O-4)
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

Os números e informações financeiras e/ou contábeis presentes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de tais auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante dos Normativos ANBIMA

Auditor Independente das Emitentes BSREP V

Auditor das Emitentes BSREP V responsável por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. LTDA.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1909, SP Corporate Tower, Torre Norte, 8º andar, conjunto 81,
Vila Nova Conceição
CEP 04.543-907, São Paulo, SP
At.: David do Vale Martelli Tristão
Telefone: (11) 2573-3000
Website: https://www.ey.com/pt_br

Os números e informações financeiras e/ou contábeis presentes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de tais auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante dos Normativos ANBIMA.

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
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At: Sra. Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de Precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações).



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

AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, São Paulo - SP
At.: Rodrigo Shyton de Melo
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: liquidante@opea.com.br

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: André Sales
Telefone: (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 AOS COORDENADORES E NA CVM.

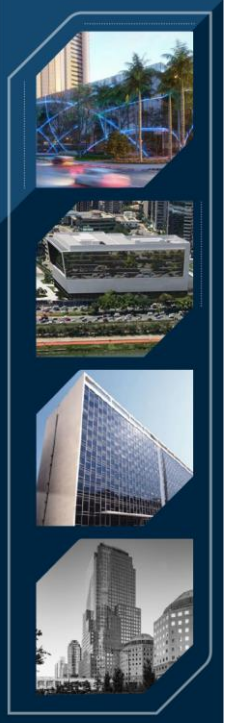
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

A Emissora declara que se encontra com o registro de companhia securitizadora na CVM na categoria S1 atualizado, conforme declaração na forma do Anexo VIII deste Prospecto.

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 artigo 24 e do item 12.8 do Anexo B 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, conforme declaração na forma do Anexo VIII deste Prospecto.

Os Coordenadores, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, declaram que tomaram todas as cautelas e agiram 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.



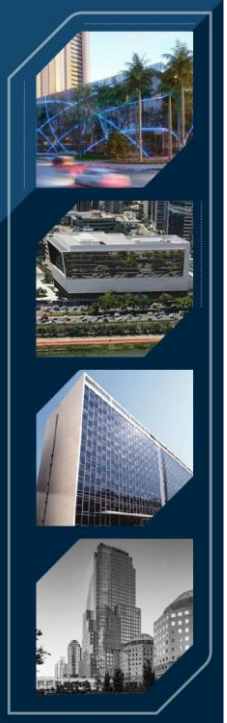
Brookfield

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, uma vez que as informações necessárias estão contempladas nas demais Seções deste Prospecto.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DAS EMITENTES BSREP V





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

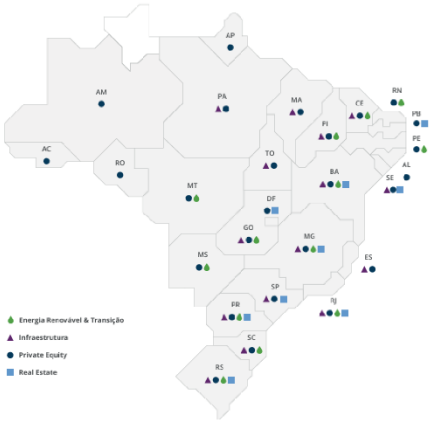
US$220B
Crédito

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
- 9.800 km de ferrovias
- 3.139 km de linhas de transmissão de energia
- 2.060 km de gasodutos
- 36 data centers e 4.000 km de redes de fibra óptica[1]

R$50B[3]
Private Equity

- +2M de m² de imóveis residenciais construídos
- +16M de pessoas atendidas em serviços de água e esgoto
- +118 mil veículos e equipamentos em frota diversificada
- +445 mil geradores solares vendidos
- +R$1,9B em financiamentos para projetos de geração solar

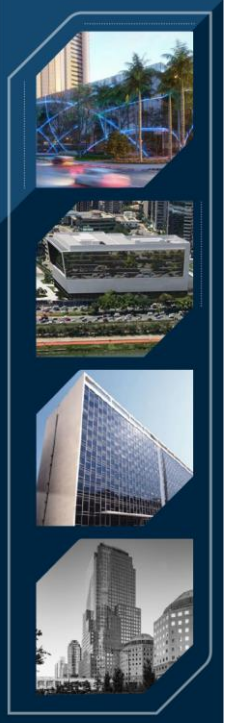
R$28B[3]
Energia

- ~3,5 GW de capacidade operacional
- ~2,7 GW no *pipeline* de desenvolvimento
- 310MW em desenvolvimento em projetos de geração distribuída

R$25B[3]
Real Estate

- ~840 mil m² de área locável em edifícios corporativos
- 1,2M de m² de área locável em parques logísticos[1]
- +5,7 mil unidades residenciais *multifamily*[1]

Nota: Dados de 30 de setembro 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$ 27 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 [3]

Área: 840 mil m²

Parques Logísticos



Parque Logístico Guarulhos III, no Estado de São Paulo

15 Parques Logísticos[1] [3]

Área: 1,2 milhão de m²

Multifamily



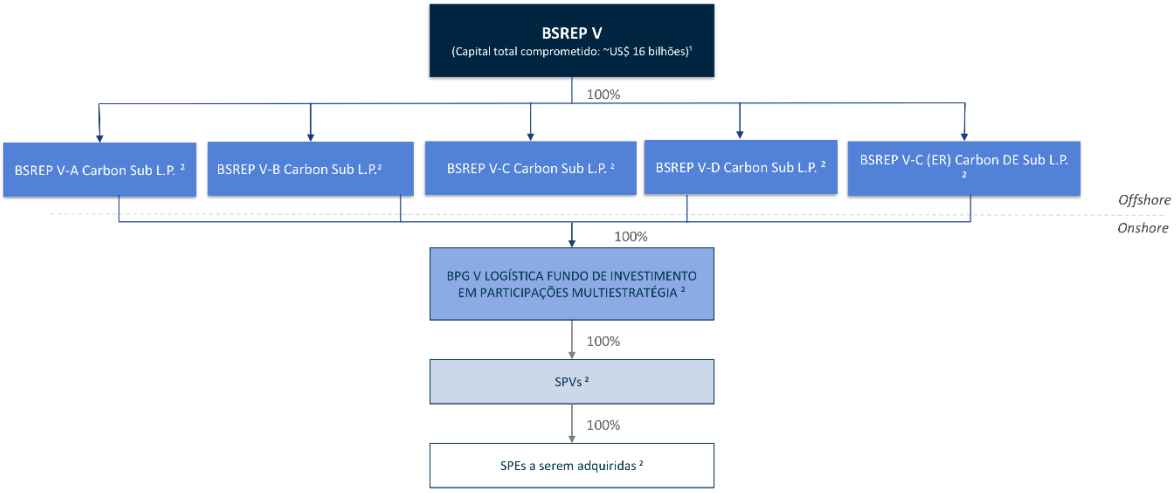
UNA Parque da cidade, na cidade de São Paulo

5.900 unidades residenciais [3]

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
[3]Brookfield: https://www.brookfield.com/sites/default/files/documents/Brookfield_no_Brasil_Q1_2025.pdf

Organograma e Estrutura de Garantias

Brookfield



Fontes:
[1]Brookfield Asset Management Announces Record First Quarter Results | Brookfield Asset Management (BAM)
[2]Informações internas da Brookfield

Portfólio Project Green II – 591.802 m² ABL + 108.000 m² ABL expansão



GLP Imigrantes, SP – 136.654 m²



GLP Dutra I, SP – 58.043 m²



GLP Dutra II, SP – 6.255 m²



GLP Vinhedo, SP – 57.981 m²



GLP Campo Grande, RJ – 139,177 m²



GLP Itatiaia, RJ – 57.237 m²

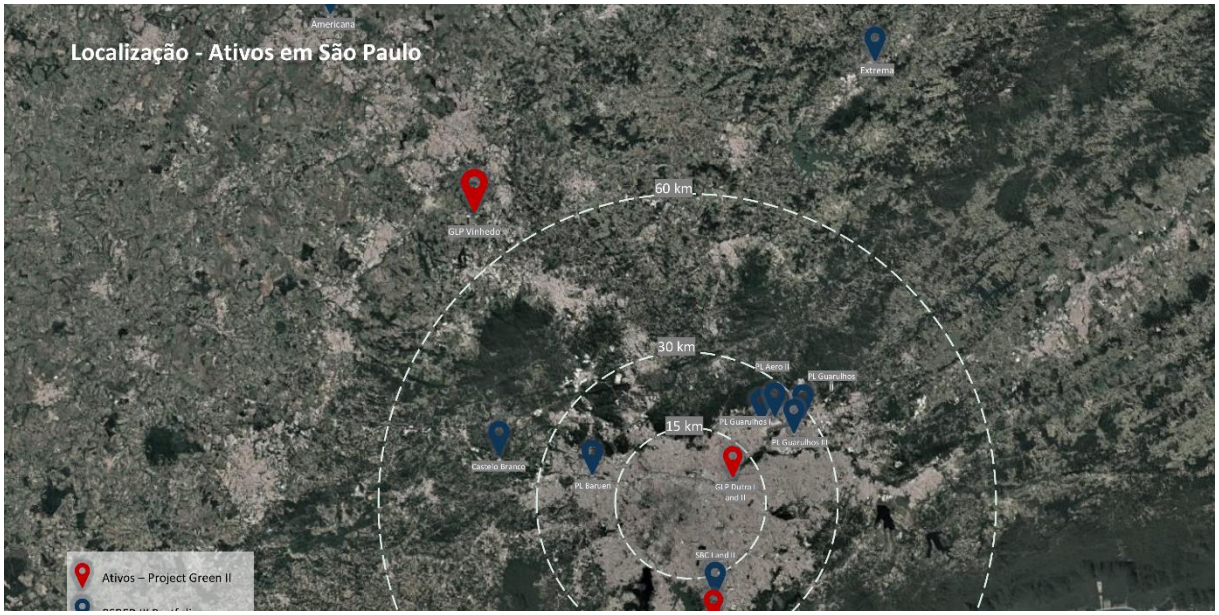


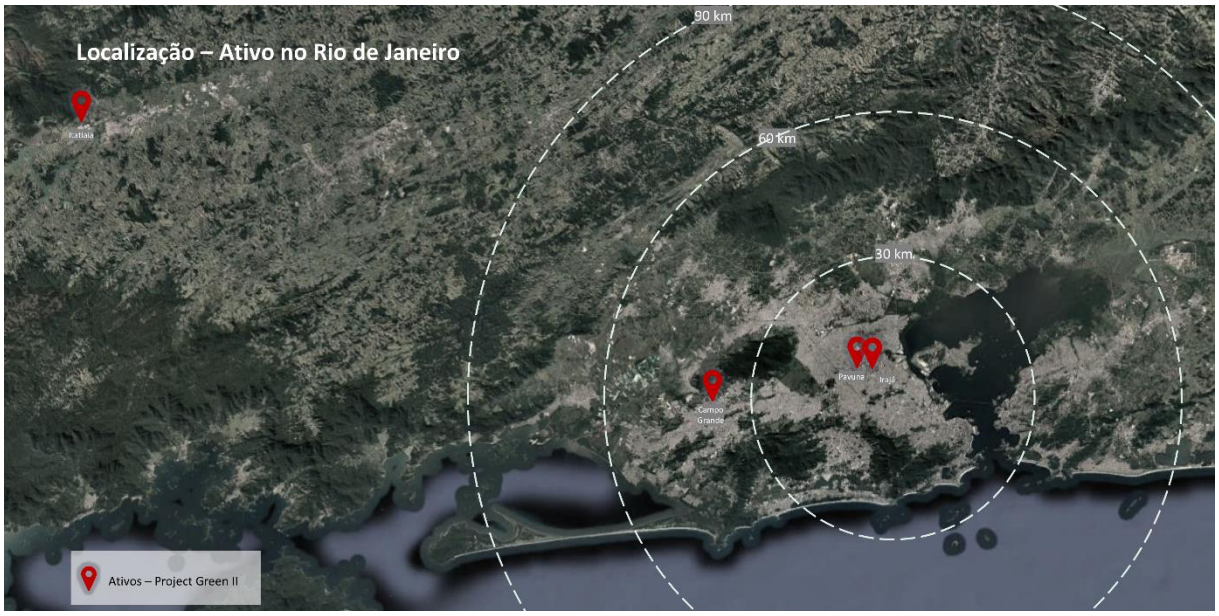
GLP Pavuna, RJ – 78.970 m²



GLP Irajá, RJ – 28.553 m² existente ABL + 108.000 m² ABL expansão







Imigrantes

Localizado no submarket do ABCD, com acesso à Rodovia dos Imigrantes, dentro do raio de 30 km do centro da cidade de São Paulo.

Sumário

[2]Endereço	Rod. dos Imigrantes, km 28,5 - Pq Logistico, São Bernardo do Campo – SP
[2]ABL	136.654 m²
[2]Altura livre	12 m
[2]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[1]Docas / Vagas	163 / 635 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	100%
[1]Contratos ativos	5
[1]Principais locatários	Colgate (48%) | Coop (19%) | FTA Transportes (16%) | Cargolift (11%) | Wickbold (6%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	33.40
[1]Última data término locação	Mar-33

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.
[2]Informações disponibilizadas: https://spot.siila.com.br/locacao/industrial/sao-paulo/sao-bernardo-do-campo/glp-imigrantes/600189/pt-br







Brookfield

Dutra I

Localizado em Guarulhos, no raio de 15 km de São Paulo, com acesso à rodovia Dutra, a 17 km do centro de São Paulo.

Sumário

[2]Endereço	R. Sd. Antônio Martins Oliveira, s/n - Vila Venditti, Guarulhos - SP
[2]ABL	58,043 m²
[2]Altura livre	12 m
[2]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[2]Docas / Vagas	77 / 173 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	100%
[1]Contratos ativos	2
[1]Principais locatários	Supermercado X (83%) | SHPX Logistica (17%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	32.7
[1]Última data término locação	Fev-46

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.
[2]Informações disponibilizadas





Dutra II

Localizado em Guarulhos, no raio de 15km de São Paulo, com acesso à rodovia Dutra, a 17km do centro de São Paulo.

Sumário

[1]Endereço	R. Sd. Antônio Martins Oliveira, s/n - Vila Venditti, Guarulhos - SP
[1]ABL	6,255 m²
[1]Altura livre	14 m
[1]Capacidade de carga do piso	5 ton/m²
[1]Docas / Vagas	25 / 75 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	100%
[1]Contratos ativos	1
[1]Principais locatários	Rodoviario Camilo dos Santos (100%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	31.8
[1]Última data término locação	Jul-31

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.





Vinhedo

Localizado em Vinhedo, SP, com acesso à rodovia Anhanguera, a 22 km do centro de Campinas. O imóvel possui 36% da área climatizada, 12% refrigerada, 6% preparada para inflamáveis e o restante para produtos secos.

Sumário

[1]Endereço	R. Edgar Marchiori, 255 - Distrito Industrial, Vinhedo - SP
[1]ABL	57,981 m²
[1]Altura livre	12 m
[1]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[1]Docas / Vagas	94 / 334 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	100%
[1]Contratos ativos	1 (BTS – Cto Típico))
[1]Principais locatários	AGV Logistica (100%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	41.00
[1]Última data término locação	Dec-34

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.







Brookfield

Campo Grande

Localizado no submarket de Campo Grande, no estado do Rio de Janeiro, a 30km do centro da cidade do Rio de Janeiro, com acesso à Avenida Brasil.





Sumário

[2]Endereço	Av. Brasil, 44.728 - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ,
[2]ABL	139,177 m²
[2]Altura livre	11 m
[2]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[2]Docas / Vagas	144 / 879 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	34%
[1]Contratos ativos	4
[1]Principais locatários	Shopee (14%) |Tupperware (11%) | Rigar (6%) | Nova Aliança (3%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	18.10
[1]Última data término locação	Mar-30

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.
[2]Informações disponibilizadas: https://glp.com.br/galpoes/glp-campo-grande/

Itatiaia

Localizado em Itatiaia, RJ, região incentivada fiscalmente a 180km da cidade do Rio de Janeiro





Sumário

Endereço	Rod. Presidente Dutra, Km 316 - Itatiaia RJ
[1]ABL	57,237 m²
[1]Altura livre	12 m
[1]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[1]Docas / Vagas	40 / 90 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	100%
[1]Contratos ativos	1 (BTS)
[1]Principais locatários	P&G (100%)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	25.00
[1]Última data término locação	Jul-35

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.

Irajá

Localizada no submarket Irajá/Pavuna, no estado do Rio de Janeiro, a 30km do centro da cidade do Rio de Janeiro, com acesso à Avenida Brasil e Rodovia Dutra.

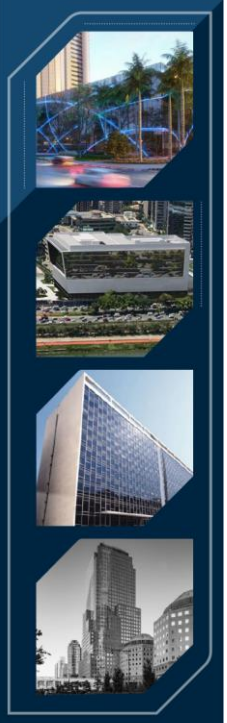




Sumário

[2]Endereço	Av. Ten. Rebelo, 675 - Irajá, Rio de Janeiro - RJ
[2]ABL	28,553 m² (DCB) + 28,933 m² (DCA) | 57.486 m² (Total)
[2]Altura livre	12 m
[2]Capacidade de carga do piso	6 ton/m²
[2]Docas / Vagas	56 / 64 vagas para caminhões e veículos
[2]Ocupação	40%
[1]Contratos ativos	2
[1]Principais locatários	Bimbo (63% - DCB) | TMA Log (17% - DCA)
[1]Aluguel médio (R$/m²)	28.30
[1]Última data término locação	Nov-29

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.
[2]Informações disponibilizadas: https://glp.com.br/galpoes/glp-iraja/



Pavuna

Localizado no submercado Irajá/Pavuna, no estado do Rio de Janeiro, a 30km do centro da cidade do Rio de Janeiro, com acesso à Avenida Brasil e Rodovia Dutra.

Sumário

[2]Endereço	R. Embaú, 2207 - Pavuna, Rio de Janeiro - RJ
[2]ABL	78.970 m²
[1]Altura livre	9-13 m
[2]Capacidade de carga do piso	5 ton/m²
[1]Docas / Vagas	229 / 311 vagas para caminhões e veículos
[1]Ocupação	74%
[1]Contratos ativos	5
[1]Principais locatários	Claro (26%) | Hortifruti (22%) | Rio Quality (13%) | Transdalla (8%) | HB SMR (3%) |
[1]Aluguel médio (R$/m²)	24.00
[1]Última data término locação	Nov-30

Fontes:
[1]Informações internas da Brookfield.
[2]Informações disponibilizadas: https://glp.com.br/galpoes/glp-pavuna/





ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DAS EMITENTES BSREP V

Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA, destaca-se que as demonstrações financeiras das Emitentes BSREP V, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 encontram-se anexas no presente Prospecto.

Indicação ao Formulário de Referência

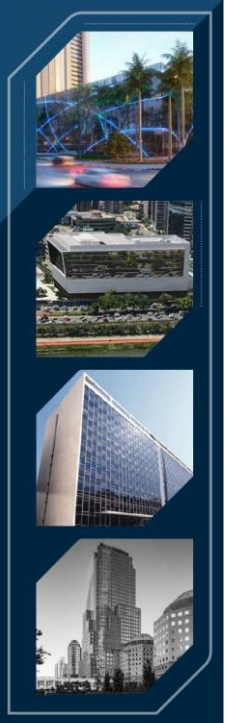
Não aplicável, tendo em vista que as Emitentes BSREP V não possuem registro de companhia aberta perante a CVM.

Descrição dos negócios, processos produtos e mercados de atuação das Emitentes BSREP V

As Emitentes BSREPV são sociedades por ações, regidas nos termos de seus respectivos Estatutos Sociais, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis, cujo prazo de duração é indeterminado. As Emitentes BSREP V 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"). Suas atividades concentram-se, portanto, em atividades imobiliárias, sendo, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI decorrem da emissão das Notas Comerciais, cuja destinação de recursos recai, para fins da SF 818, NK 336, SX 085, SX 086, SX 087 e SX 089 para a compra de ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V, com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis (com exceção do Imóvel Irajá); e no âmbito da Emitente SX 088, a aquisição do Imóvel Irajá, todos conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra Emitentes BSREP V.

Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária

Para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros das Emitentes BSREP V referente às Notas Comerciais que serão emitidas para lastrear os CRI, veja a Seção 12.4 deste Prospecto: "*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*."



Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s)

A carteira de ativos das Emitentes BSREP V são compostas exclusivamente por créditos performados.

Demonstrar em qual fase da cadeia do agronegócio o lastro está inserido, tais como, fase de produção, comercialização, beneficiamento e/ou industrialização dos direitos creditórios

Não aplicável.

Informar, quando aplicável, os critérios para caracterização de produtores rurais, suas cooperativas e terceiros, considerando:

Não aplicável.

Outras informações adicionais

***DURATION* DOS CRI**

Os CRI têm *duration* de aproximadamente 3,63 anos, data base 31 de julho de 2026.

CLASSIFICAÇÃO DOS CRI

Para fins do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor, os CRI são classificados como:

Categoria: corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

Concentração: concentrado, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um dos devedores, qual seja, a SF 818;

Segmento: imóveis comerciais e galpões logísticos; e

Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que a emissão de CRI é lastreada nos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais.

INDICADORES DA EMITENTE SF 818 (ATIVO IMIGRANTES)

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	8,44	1,369[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 da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*
[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.		



Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	0,12	0,73*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	5.221,5000	0,0012*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SF 818, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SF 818, 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 da SF 818 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 170.097.526 ações.

NDICADORES DA EMITENTE NK 336

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,386[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 da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,72*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0002*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela NK 336, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela NK 336, 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 da NK 336 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 63.806.313 ações.

INDICADORES DA EMITENTE SX 085

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,270[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 da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,79*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0002*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 085, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 085, 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 da SX 085 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 80.054.786 ações.



INDICADORES DA EMITENTE SX 087

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,290[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 da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,77*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0005*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 087, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 087, 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 da SX 087 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

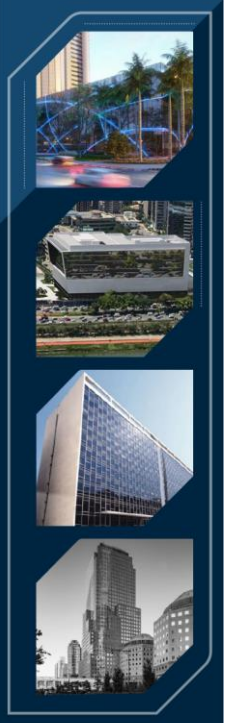
* Considera um aumento de capital, com a emissão de 28.605.846 ações.

INDICADORES DA EMITENTE SX 086

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,310[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 da SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,76*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0006*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 086, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 086, 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 da SX 086 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 24.534.859 ações.

INDICADORES DA EMITENTE SX 089

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,163[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 da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,86*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0007*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 089, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 089, 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 da SX 089 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 22.538.074 ações.

INDICADORES DA EMITENTE SX 088

Índice de Liquidez	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de liquidez geral[1]	0,01	1,366[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 da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de liquidez é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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	Índice Ajustado
Giro do Ativo Total[3]	0,00*	0,00*

[3] Corresponde ao quociente entre (i) a Receita de aluguéis em 31 de dezembro de 2025); e (ii) o Ativo total da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de atividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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 janeiro de 2025 até 31 de dezembro de 2025.

Índice de Endividamento	Em 31/12/2025	Índice Ajustado
Índice de endividamento geral[4]	150,00	0,73*

[4] Corresponde ao quociente entre: (i) o Exigível total (Passivo circulante + Passivo não circulante); e (ii) pelo Ativo total da SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de endividamento é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 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	Índice Ajustado
Resultado líquido por ação[5]	(150,00)	0,0006*

[5] Corresponde ao quociente entre: (i) o Resultado líquido em 31 de dezembro de 2025); e (ii) e a quantidade de ações emitidas pela SX 088, em 31 de dezembro de 2025. O índice de lucratividade é uma medição não contábil elaborada pela SX 088, 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 da SX 088 entende que esta medição é útil na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

* Considera um aumento de capital, com a emissão de 25.579.517 ações.

INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Ativo	Nº Habite-se	Endereço	Emissão
Ativo Campo Grande	25/0388/2015 (total)	Avenida Brasil, nº 43.609 - Galpões 1, 2, 3 e 4	6/10/2015



Ativo	Nº Habite-se	Endereço	Emissão
Ativos Dutra I e II	Habite-se parcial nº 5/2012 Habite-se total nº 432/2012	Avenida Guarulhos x Rua Soldado Antônio Martins de Oliveira	Habite-se parcial: 18/01/2012 Habite-se total: 01/11/2012
Ativo Imigrantes	25.437: Não há área construída. 84.008: Visto Parcial nº 39/2010 Habite-se parcial nº 62/2019	25.437: Não há área construída. 84.008: Averbado na matrícula	25.437: Não há área construída. 84.008: Averbado na matrícula
Ativo Irajá	4.781-2J-184: 06/0124/2018 (parcial) 20.798-A: 219155 (parcial)	4.781-2J-184: Rua Acuruí, 80 - Galpões 3, 4 e 5 Numeração complementar: Av. Tenente Rebelo, 675 20.798-A: Rua Acuruí, 80 - Lote 2 Numeração complementar: Av. Tenente Rebelo, 675	4.781-2J-184: 7/8/2018 20.798-A: 19/2/2009
Ativo Itatiaia	023/DAL/SECPLAN/2023	Averbado na matrícula	Averbado na matrícula
Ativo Pavuna	45098 (total)	Rua Embaú, nº 2207, Lote 01, PAL 45273 - Parque Columbia	7/5/2007
Ativo Vinhedo	4.682: N/A 4.683: 025/08	4.682: N/A 4.683: Estrada Vinhedo Viracopos, km 4	4.682: N/A 4.683: 01/02/2008

Indicação de se os Imóveis representam uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

Não aplicável.

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 pelas Emitentes BSREP V no âmbito de cada Termo de Emissão independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Ativo	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Estado	Cidade
Ativo Campo Grande	34592	12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	RJ	Rio de Janeiro
Ativos Dutra I e II	72117	1º Registro de Imóveis de Guarulhos	SP	Guarulhos
Ativo Imigrantes	84008 e 25437	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo	SP	São Bernardo do Campo
Ativo Irajá	4781-2J-184 e 20798-A	Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício	RJ	Rio de Janeiro
Ativo Itatiaia	2002	Oficio único do Município de Itatiaia-RJ	RJ	Itatiaia
Ativo Pavuna	190085	Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício	RJ	Rio de Janeiro
Ativo Vinhedo	4682 e 4683	Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP	SP	Vinhedo



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

Ativo	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Estado	Cidade
Ativo Campo Grande	34592	12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	RJ	Rio de Janeiro
Ativos Dutra I e II	72117	1º Registro de Imóveis de Guarulhos	SP	Guarulhos
Ativo Imigrantes	84008 e 25437	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo	SP	São Bernardo do Campo
Ativo Irajá	4781-2J-184 e 20798-A	Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício	RJ	Rio de Janeiro
Ativo Itatiaia	2002	Oficio único do Município de Itatiaia-RJ	RJ	Itatiaia
Ativo Pavuna	190085	Registro de Imóveis Cartório do 8º Ofício	RJ	Rio de Janeiro
Ativo Vinhedo	4682 e 4683	Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP	SP	Vinhedo

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 são emitidos nos termos de cada Termo de Emissão.

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios das Emitentes BSREP V

Vide item “Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico” da seção “Fatores de Riscos” da página 19 deste Prospecto.

Descrição dos contratos relevantes celebrados pelas Emitentes BSREP V

Os contratos relevantes celebrados pelas Emitentes BSREP V são aqueles indicados neste Prospecto Preliminar, além da formalização dos Documentos da Operação, conforme aplicável, quais sejam: (i) Contrato de Venda e Compra Irajá; (ii) Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V; e (iii) o Compromisso de Investimento.



Brookfield

ANEXOS

ANEXO I	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DAS EMITENTES BSREP V
ANEXO II.A	ESTATUTO SOCIAL NK 336
ANEXO II.B	ESTATUTO SOCIAL SF 818
ANEXO II.C	ESTATUTO SOCIAL SX 085
ANEXO II.D	ESTATUTO SOCIAL SX 086
ANEXO II.E	ESTATUTO SOCIAL SX 087
ANEXO II.F	ESTATUTO SOCIAL SX 088
ANEXO II.G	ESTATUTO SOCIAL SX 089
ANEXO III	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SECURITIZADORA
ANEXO IV	APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS EMITENTES BSREP V
ANEXO IV.A	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA NK 336
ANEXO IV.B	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SF 818
ANEXO IV.C	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 085
ANEXO IV.D	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 086
ANEXO IV.E	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 087
ANEXO IV.F	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 088
ANEXO IV.G	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 089
ANEXO V	ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	TERMOS DE EMISSÃO
ANEXO VII	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO E DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IX	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS EMITENTES BSREP V RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025, ACOMPANHADAS DOS RELATÓRIOS DOS AUDITORES INDEPENDENTES
ANEXO IX.A	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NK 336
ANEXO IX.B	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SF 818
ANEXO IX.C	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 085
ANEXO IX.D	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 086
ANEXO IX.E	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 087
ANEXO IX.F	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 088
ANEXO IX.G	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 089

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.404.500/26-0

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2026

1. Hora, Data e Local: Às 11hs do dia 18 de junho de 2026, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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, 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: (i) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e **(b)** deliberar sobre o resultado apurado no exercício de 2025, conforme Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do respectivo exercício, bem como definir a Destinação dos Lucros apurados; e **(ii) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: (a)** alterar o Estatuto Social da Companhia, de forma a prever que a administração da Companhia será exercida pela Diretoria e aumentar o número máximo de diretores; e **(b)** reeleger ou eleger, conforme o caso, os membros da Diretoria;

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Em Assembleia Geral Ordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(a) Com relação ao item *"(i)(a)"* da ordem do dia, **aprovar** as contas dos administradores, o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e

(b) Com relação ao item *"(i)(b)"* da ordem do dia, **aprovar** a distribuição de lucros apurados, conforme Proposta de Administração, nos seguintes termos:

(1) constituição de reserva legal no montante de R$ 6.020.189,06 (seis milhões, vinte mil, cento e oitenta e nove reais e seis centavos), referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(2) retenção do restante do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, para a constituição de reserva de lucros, no montante de R$ 114.216.973,71 (cento e quatorze milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e setenta e três reais e setenta e um centavos);

(3) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 37.270.877,04 (trinta e sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e quatro centavos);

(4) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante de R$ 24.134.845,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos);

(5) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, no montante de R$2.874.042,84 (dois milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos); e

(6) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, no montante de R$745.932,80 (setecentos e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta centavos).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(ii) Em Assembleia Geral Extraordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(a) Com relação ao item *"(ii)(a)"* da ordem do dia, considerando que o mandato dos membros do conselho de administração se encerrou nesta data, conforme disposto na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 305.449/24-2, **aprovar** a alteração do Estatuto Social da Companhia, para prever que **(1)** a administração da Companhia será realizada pela Diretoria, com a consequente exclusão do Conselho de Administração, dispensada a apresentação de renúncias em função do encerramento do mandato nesta data; e **(2)** o número máximo de Diretores será de 6 (seis), passando o Estatuto Social a vigorar na forma do **Anexo I** à presente Ata;

(b) Com relação ao item *"(ii)(b)"* da ordem do dia, **aprovar: (1)** a reeleição da Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com Investidores; **(2)** a reeleição do Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor Vice-Presidente, cumulando com os cargos de Diretor Financeiro e de Diretor de Controles Internos; **(3)** a reeleição do Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica; **(4)** a reeleição do Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição; **(5)** a eleição da Sra. **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Jurídica, cumulando com o cargo de Diretora de Compliance; e **(6)** a eleição do Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, todos com mandato pelo prazo de 3 (três anos) a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último;

(c) Os Diretores ora reeleitos declararam, sob as penas da lei, que **(1)** cumprem todos os requisitos previstos no artigo 147 da Lei das S.A. para a sua investidura como diretores da Companhia; e **(2)** tomaram posse em seu cargo mediante a assinatura do respectivo Termo de Posse na forma do **Anexo II** à presente ata, o qual será lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia;

(d) Em virtude da deliberação aprovada nos itens **(ii)(b)** e **(c)** acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter a seguinte composição:

(1) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores;

(2) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos;

(3) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica;

(4) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição;

(5) **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Jurídica e de Compliance; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(6) **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Securitização.

(iii) autorizar a administração da Companhia a 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, 18 de junho de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de junho de 2026.)

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
01 JUL 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUCESP
MPI - SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
251.605/26-7
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

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;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(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 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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.

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 22, Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Único – Adicionalmente às matérias previstas em lei, compete exclusivamente à Assembleia Geral:

(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) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(v) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(viii) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(ix) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(x) 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

(xi) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

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 Diretores 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 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - 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 Diretores 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 à Diretoria a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Diretoria

Artigo 17 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 6 (seis) Diretores, incluindo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos por Assembleia Geral, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos acionistas reunidos em Assembleia Geral, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 18 - 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 quórum 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 19 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser pela Assembleia Geral 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, a Assembleia Geral 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 20 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 21 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e a Assembleia Geral lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 22 - 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, 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.

Artigo 23 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 24 - 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 25 - 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 26 - 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.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação 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 da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, a 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 27, abaixo.

Artigo 27 - 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 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 28 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 29 - 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 30 - 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 acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 31 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 32 - 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/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora reeleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

20

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor sem designação específica, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

THIAGO FARIA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **CPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Distribuição, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Jurídica e de Compliance, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora eleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARIANA APARECIDA LO RE DA COSTA

23

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Securitização, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora eleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

ARLEY CUSTODIO DA FONSECA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Arley Custódio Fonseca (CPF 307.140.588-07)

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Mariana A. Lo Re da Costa (CPF 418.405.768-39)

Marcelo Leitão da Silveira (CPF 021.590.957-70)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DAS EMITENTES BSREP V

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II.A

ESTATUTO SOCIAL NK 336

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
3.120.279/25-0

- SEDE
HÊ 10
T 2025
COLO

CONVÊNIO
CIESP

ESP
- CIESP
LISTA
UT 2025
OCOLO

JUCESP

NK 336 EMPREENDIMENTO
23.109...

CNPJ/MF Nº 53.274.086/0001-07
NIRE 35300629418

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1293, 4º andar, conjunto 42, bairro Cerqueira César, CEP 01.419-904.

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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1293, 4º andar, conjunto 42, bairro Cerqueira César, CEP 01.419-904, 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."*

5.2 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

DJUR
IPG

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")."*

5.3 Em face da renúncia apresentada, nesta data, pelo atual Diretor da Companhia, o Sr. **LEONARDO LUIS DO CARMO**, mediante a apresentação do respectivo Termo de Renúncia constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

2

JUCESP

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 358.652/25-0
MARINA CENTURION DARDA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP
23 OUT. 2025
CIESP - PAULISTA

DJUR IPB

ANEXO 1

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **LEONARDO LUIS DO CARMO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 41.997.179-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 368.430.348-88, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Leonardo Luis do Carmo
Leonardo Luis do Carmo (26 de setembro de 2025 14:37:37 ADT)

LEONARDO LUIS DO CARMO

4

JUCESP

23 10 2[illegible]

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

DJUR IPG

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:24:33 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

JUCESP

23/10/25

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 11º B; parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300629418 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.274.086/0001-07 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (29 de setembro de 2025 01:38:48 ADT)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

DJUR IPG

ANEXO III
ESTATUTO SOCIAL

NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 53.274.086/0001-07
NIRE 35300629418

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **NK 336 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.

10

JUCESP

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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

11

DJUR IPB

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.

12

JUCESP

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.

DJUR

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.

JUCESP

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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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.

DJUR IPG

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.

16

JUCESP

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."

***

DJUR IPG

2025.09.22 - AGE - NK 336 (VJ)

Relatório de auditoria final

2025-09-29

Criado em:	2025-09-26
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAyyJ7B6_ryYi75aDNuqCoAgcOUMnIlVEC

Histórico de "2025.09.22 - AGE - NK 336 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-26 - 15:08:36 GMT- Endereço IP: 136.226.62.86

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 15:10:38 GMT

Documento enviado por email para lcarmo@intrusassociates.com para assinatura
2025-09-26 - 15:10:38 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-26 - 15:10:38 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-26 - 15:10:38 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-26 - 15:10:39 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 15:10:39 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 15:10:39 GMT

Email enviado para lcarmo@intrusassociates.com retornou e não pôde ser entregue
2025-09-26 - 15:10:50 GMT

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-26 - 15:11:51 GMT- Endereço IP: 147.161.128.176

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-26 - 15:12:27 GMT- Endereço IP: 147.161.128.174

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 15:12:29 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.174

maria.raad@brookfield.com substituiu o signatário lcarmo@intrusassociates.com por lcarmo@intrustassociates.com
2025-09-26 - 15:13:36 GMT- Endereço IP: 136.226.62.86

Documento enviado por email para lcarmo@intrustassociates.com para assinatura
2025-09-26 - 15:13:36 GMT

Email enviado para lcarmo@intrusassociates.com retornou e não pôde ser entregue
2025-09-26 - 15:13:46 GMT

Email visualizado por bernardo.taier@brookfield.com
2025-09-26 - 16:01:17 GMT- Endereço IP: 187.90.199.50

Email visualizado por lcarmo@intrustassociates.com
2025-09-26 - 17:36:45 GMT- Endereço IP: 187.122.38.94

O signatário lcarmo@intrustassociates.com inseriu o nome Leonardo Luis do Carmo ao assinar
2025-09-26 - 17:37:35 GMT- Endereço IP: 187.122.38.94

Documento assinado eletronicamente por Leonardo Luis do Carmo (lcarmo@intrustassociates.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 17:37:38 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 187.122.38.94

Email visualizado por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
2025-09-26 - 18:00:01 GMT- Endereço IP: 104.47.75.190

Documento assinado eletronicamente por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 18:00:51 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.91

Email visualizado por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
2025-09-26 - 19:02:35 GMT- Endereço IP: 52.102.12.85

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 19:02:51 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.183

O signatário bernardo.taier@brookfield.com inseriu o nome Bernardo Sequeira Taier ao assinar
2025-09-26 - 20:12:41 GMT- Endereço IP: 136.226.62.111

Documento assinado eletronicamente por Bernardo Sequeira Taier (bernardo.taier@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 20:12:43 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.111

Email visualizado por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
2025-09-29 - 4:38:04 GMT- Endereço IP: 170.85.18.210

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Documento assinado eletronicamente por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 4:38:48 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 170.85.18.210

Documento assinado eletronicamente por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 17:24:33 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.94

Contrato finalizado.
2025-09-29 - 17:24:33 GMT

Brookfield
Powered by
Adobe
Acrobat Sign

ANEXO II.B

ESTATUTO SOCIAL SF 818

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300640217	CNPJ 55.534.548/0001-03	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 387.724/25-4	DATA DO ARQUIVAMENTO 03/11/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 10/11/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:41:14	CÓDIGO DE CONTROLE 280294142
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 10/11/2025 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).

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
3.160.515/25-4

CONTÉM AMARRADO MANUALMENTE

CONTROLE INTERNET
035374780-7

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

JUCESP – GUICHÊ 29 OUT PROTOC

ATO: Consolidação da Matriz; InclusÃ£o/Alteração de Integrantes;				
NOME EMPRESARIAL: SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.				PORTE: Normal
LOGRADOURO: Avenida das Nacoes Unidas		NÚMERO: 14401	COMPLEMENTO: 15º andar,	CEP: 04794-000
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE:	EMAIL:	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 1	CNPJ - SEDE: 55.534.548/0001-03	NIRE - SEDE: 3530064021-7		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor)	DARE: R$,00	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 27/10/2025	DARF: R$,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 – SEDE GUICHÊ 9 — 29 OUT 2025 — PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE: JUCESP — 01 NOV 2025

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP 03 NOV 2025

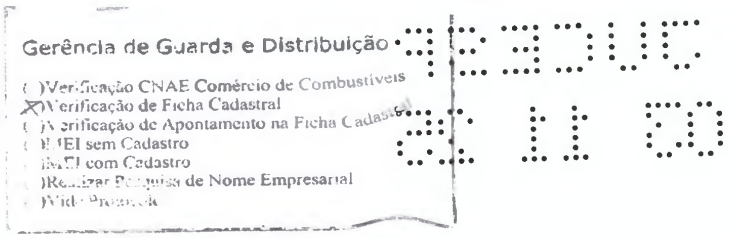
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 387.724/25-4
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

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

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
3.160.515/25-4

SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA
CNPJ/ME Nº 55.534.548/0001-03
NIRE 35300640217

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2025

I. **Data, Hora e Local:** Em 07 de outubro de 2025, às 10:00 horas, na sede social da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

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

III. **Composição da Mesa:** Presidente: **Hilton Rejman**; Secretária: **Ingrid Gross Pizzo**.

IV. **Ordem do Dia**: Deliberar sobre (i) alteração do prazo de gestão da Diretoria da Companhia; (ii) reeleição dos membros da Diretoria da Companhia; (iii) eleição de novo membro da Diretoria da Companhia; e (iv) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

V. **Deliberações:** Após exame e discussões da matéria constante da Ordem do Dia, os acionistas decidiram, por unanimidade, observando-se as restrições legais, por:

1) Alterar o prazo de gestão da Diretoria da Companhia, que passará de 01 (um) ano para 02 (dois) anos. Em decorrência da alteração acima mencionada, o Artigo 12º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> ***"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."*

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

2) Reeleger, como membros da Diretoria, pelo prazo de gestão de 02 (dois) anos, a contar da presente data os Srs. (i) **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; (ii) **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; (iii) **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.386-04, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; e (iv) **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, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Reeleitos") conforme Termos de Posse constantes do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão arquivados na sede social da Companhia..

3) Eleger como Diretor Sem Designação Específica, para compor a Diretoria da Companhia pelo prazo de gestão unificado de 2 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o Sr. **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000.

4) Os Diretores eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, me conformidade com o art. 147 da Lei nº 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) Em consequência das reeleições ora aprovadas, a Diretoria da Companhia permanece composta pelos seguintes membros: **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI; HILTON REJMAN; ELAD ARGAMAN; BERNARDO SEQUEIRA TAIER;** e **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG.**

6) Por fim, os acionistas decidiram consolidar o Estatuto Social da Companhia, o qual se encontra consolidado e integra a presente ata nos termos do **Anexo II**.

VI. **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: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente ata é cópia fiel da original lavrada em Livro próprio, de Registro de Atas das Assembleias Gerais de SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO I

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.534.548/0001-03 e com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300640217 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 07 de outubro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.534.548/0001-03 e com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300640217 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 07 de outubro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

Elad Argaman, 07 de outubro de 2025, 09:39:37 ADT

ELAD ARGAMAN

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.534.548/0001-03 e com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300640217 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 07 de outubro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

5

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.534.548/0001-03 e com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300640217 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 07 de outubro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

HILTON REJMAN

6

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.534.548/0001-03 e com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300640217 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 07 de outubro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 07 de outubro de 2025

Roberto Perroni | 14 de outubro de 2025 14:14:47 ADT

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

7

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL

SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.

CNPJ/MF Nº 55.534.548/0001-03

NIRE 35300640217

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS 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) alocação 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 Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15° andar, Parque da Cidade - Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, 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 da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 40,00 (quarenta reais), representado por 40 (quarenta) 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

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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.

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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,

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
03 11 25

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 pela 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.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 docados 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 IX
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."

***

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
03 11 25

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 07.10.25_SF 818 Participações Societarias S.A (15 página/ 1 via);
- RG – Claudio André Sayeg (1 página/ 1 via);

São Paulo, 17 de outubro de 2025

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: 92208c80-c098-45ca-8602-64207618d60b

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 387.724/25-4 em 03/11/2025 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 3160515254. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/11/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 280294142. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II.C

ESTATUTO SOCIAL SX 085

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

CONVÊNIO CIESP

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.974.081/0001-15
NIRE 35300670973

JUCESP PROTOCOLO
2.999.935/25-0

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAOI
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO D

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8° andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Os editais de convocação foram dispensados, nos termos do Artigo 124, parágrafo 4°, 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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8° andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, para a Av. das Nações Unidas, n° 14.401, 15° 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 3° do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"**Artigo 3°** - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n° 14.401, 15° 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."*

5.2 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

1

DJUR IPG

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")."*

5.3 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 constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

DJUR

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

JUCESP 08 OUT. 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 329.962/25-5
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

ANEXO 1

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **DANIEL MOREIRA BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 37.249.166-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 450.161.348-39, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Daniel Moreira Bezerra
Daniel Moreira Bezerra (25 de setembro de 2025 15:36:45 ADT)

DANIEL MOREIRA BEZERRA

4

JUCESP

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

DJUR IPG

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:26:39 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

DJUR IPO

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR IPG

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1º parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670973 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.081/0001-15 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (25 de setembro de 2025 19:11 GMT-3)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

ANEXO III
ESTATUTO SOCIAL

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.974.081/0001-15
NIRE 35300670973

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SX 085 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.

10

JUCESP

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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

11

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.

12

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.

JUCESP

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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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.

DJUR IPG

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."

***

2025.09.22 - AGE - SX 085 (VJ)

2025-09-29

Relatório de auditoria final

Criado em:	2025-09-25
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAzm7pHKqZVzIgVduDJDtMPzQtuh4WXUWZ

Histórico de "2025.09.22 - AGE - SX 085 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-25 - 18:19:07 GMT- Endereço IP: 147.161.128.176

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-25 - 18:28:32 GMT

Documento enviado por email para daniel@a2solucoesinteligentes.com.br para assinatura
2025-09-25 - 18:28:32 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-25 - 18:28:32 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-25 - 18:28:33 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-25 - 18:28:33 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-25 - 18:28:33 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-25 - 18:28:33 GMT

Email visualizado por daniel@a2solucoesinteligentes.com.br
2025-09-25 - 18:35:52 GMT- Endereço IP: 45.227.79.239

O signatário daniel@a2solucoesinteligentes.com.br inseriu o nome Daniel Moreira Bezerra ao assinar
2025-09-25 - 18:36:43 GMT- Endereço IP: 45.227.79.239

Documento assinado eletronicamente por Daniel Moreira Bezerra (daniel@a2solucoesinteligentes.com.br)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 18:36:45 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 45.227.79.239

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-25 - 19:08:43 GMT- Endereço IP: 187.90.217.6

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-25 - 19:09:28 GMT- Endereço IP: 187.90.217.6

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 19:09:30 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 187.90.217.6

Email visualizado por bernardo.taier@brookfield.com
2025-09-25 - 20:12:56 GMT- Endereço IP: 52.102.12.85

O signatário bernardo.taier@brookfield.com inseriu o nome Bernardo Sequeira Taier ao assinar
2025-09-25 - 20:15:06 GMT- Endereço IP: 136.226.62.120

Documento assinado eletronicamente por Bernardo Sequeira Taier (bernardo.taier@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 20:15:08 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.120

Email visualizado por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
2025-09-25 - 21:45:34 GMT- Endereço IP: 104.47.75.190

Email visualizado por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
2025-09-25 - 21:45:51 GMT- Endereço IP: 104.47.75.190

Documento assinado eletronicamente por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 21:46:08 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.183

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 21:47:14 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.183

Email visualizado por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
2025-09-25 - 22:10:21 GMT- Endereço IP: 136.226.62.90

Documento assinado eletronicamente por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-25 - 22:11:04 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.91

Documento assinado eletronicamente por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 17:26:39 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.94

Contrato finalizado.
2025-09-29 - 17:26:39 GMT

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

ANEXO II.D

ESTATUTO SOCIAL SX 086

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
3.032.537/25-3

SX 086 EMPREENDIMENTOS E P
CNPJ/ME Nº 61.974.14
NIRE 35300670965

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924.

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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, 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."*

5.2 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

CONVÊNIO CIESP

DJUR IPG

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")."*

5.3 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 constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

2

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

JUCESP 10 OUT. 2025 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
358.249/25-9
JUCESP

DJUR IPG

ANEXO I

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **DANIEL MOREIRA BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 37.249.166-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 450.161.348-39, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

Daniel Moreira Bezerra
Daniel Moreira Bezerra (26 de setembro de 2025 12:19:13 ADT)

DANIEL MOREIRA BEZERRA

4

DJUR IPG

JUCESP

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

DJUR IPG

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:23:20 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR IPG

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

DJUR IPO

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670965 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.141/0001-08 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (29 de setembro de 2025 01:45:14 ADT)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

DJUR

ANEXO III
ESTATUTO SOCIAL

SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.974.141/0001-08
NIRE 35300670965

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SX 086 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.

10

JUCESP

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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

11

DJUR IPG

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.

12

DJUR IPO

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.

JUCESP

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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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.

DJUR IPG

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.

16

DJUR IPG

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."

***

17

2025.09.22 - AGE - SX 086 (VJ)

Relatório de auditoria final 2025-09-29

Criado em:	2025-09-26
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAidE2--5KUjxlibp7NWL810kk-B3UwS_6

Histórico de "2025.09.22 - AGE - SX 086 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-26 - 0:41:47 GMT- Endereço IP: 170.85.18.170

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 0:43:24 GMT

Documento enviado por email para daniel@a2solucoesinteligentes.com.br para assinatura
2025-09-26 - 0:43:24 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 0:43:24 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-26 - 0:43:24 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-26 - 0:43:25 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 0:43:25 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-26 - 0:43:25 GMT

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-26 - 0:56:11 GMT- Endereço IP: 104.47.75.254

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-26 - 0:56:47 GMT- Endereço IP: 177.140.223.205

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 0:56:49 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 177.140.223.205

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Email visualizado por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
2025-09-26 - 11:39:10 GMT- Endereço IP: 52.102.11.117

Documento assinado eletronicamente por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 11:39:26 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.122

Email visualizado por daniel@a2solucoesinteligentes.com.br
2025-09-26 - 15:18:50 GMT- Endereço IP: 45.227.76.185

O signatário daniel@a2solucoesinteligentes.com.br inseriu o nome Daniel Moreira Bezerra ao assinar
2025-09-26 - 15:19:11 GMT- Endereço IP: 45.227.76.185

Documento assinado eletronicamente por Daniel Moreira Bezerra (daniel@a2solucoesinteligentes.com.br)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 15:19:13 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 45.227.76.185

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 19:05:08 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.124

Email visualizado por bernardo.taier@brookfield.com
2025-09-26 - 19:56:49 GMT- Endereço IP: 104.47.75.254

O signatário bernardo.taier@brookfield.com inseriu o nome Bernardo Sequeira Taier ao assinar
2025-09-26 - 19:57:15 GMT- Endereço IP: 136.226.62.111

Documento assinado eletronicamente por Bernardo Sequeira Taier (bernardo.taier@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 19:57:17 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.111

Email visualizado por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
2025-09-29 - 4:46:40 GMT- Endereço IP: 170.85.18.210

Documento assinado eletronicamente por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 4:48:14 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 170.85.18.210

Email visualizado por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
2025-09-29 - 17:21:46 GMT- Endereço IP: 52.102.12.245

Documento assinado eletronicamente por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 17:23:20 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.94

Contrato finalizado.
2025-09-29 - 17:23:20 GMT

Brookfield
Powered by Adobe Acrobat Sign

ANEXO II.E

ESTATUTO SOCIAL SX 087

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.999.878/25-4

JUCESP

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.973.981/0001-48
NIRE 35300671261

CONVÊNIO CIESP

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924.

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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, 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."*

5.2 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

1

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")."*

5.3 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 constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

2

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

JUCESP
08 OUT. 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CIESP - PAULISTA
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
329.959/25-6
JUCESP

DJUR

ANEXO 1.

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **DANIEL MOREIRA BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 37.249.166-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 450.161.348-39, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

Daniel Moreira Bezerra
Daniel Moreira Bezerra (26 de setembro de 2025 13:18:44 ADT)

DANIEL MOREIRA BEZERRA

4

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:23:51 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671261 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.981/0001-48 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (29 de setembro de 2025 01:45:52 ADT)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

DJUR IPG

ANEXO III
ESTATUTO SOCIAL

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.973.081/0001-48
NIRE 35300671261

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SX 087 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.

10

JUCESP

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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

11

DJUR IPG

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.

12

JUCESP

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.

DJUR IPG

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 17° - 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 18° - 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 19° - 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 20° - 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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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.

16

JUCESP

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."

***

DJUR IPG

2025.09.22 - AGE - SX 087 (VJ).

Relatório de auditoria final 2025-09-29

Criado em:	2025-09-26
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAC6M-6vya4IHv7AStRDa7Jq0y_IiR3Zxr

Histórico de "2025.09.22 - AGE - SX 087 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-26 - 13:30:48 GMT- Endereço IP: 147.161.128.176

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:32:55 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:32:55 GMT

Documento enviado por email para daniel@a2solucoesinteligentes.com.br para assinatura
2025-09-26 - 13:32:55 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-26 - 13:32:56 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:32:56 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-26 - 13:32:56 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:32:56 GMT

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-26 - 14:55:06 GMT- Endereço IP: 147.161.128.198

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-26 - 14:56:26 GMT- Endereço IP: 147.161.128.176

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 14:56:28 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.176

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Email visualizado por daniel@a2solucoesinteligentes.com.br
2025-09-26 - 15:18:11 GMT- Endereço IP: 45.227.76.185

O signatário daniel@a2solucoesinteligentes.com.br inseriu o nome Daniel Moreira Bezerra ao assinar
2025-09-26 - 15:18:42 GMT- Endereço IP: 45.227.76.185

Documento assinado eletronicamente por Daniel Moreira Bezerra (daniel@a2solucoesinteligentes.com.br)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 15:18:44 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 45.227.76.185

Email visualizado por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
2025-09-26 - 17:55:58 GMT- Endereço IP: 52.102.12.245

Documento assinado eletronicamente por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 17:56:14 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.122

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 19:04:36 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.183

Email visualizado por bernardo.taier@brookfield.com
2025-09-26 - 20:03:12 GMT- Endereço IP: 104.47.75.190

O signatário bernardo.taier@brookfield.com inseriu o nome Bernardo Sequeira Taier ao assinar
2025-09-26 - 20:03:39 GMT- Endereço IP: 136.226.62.111

Documento assinado eletronicamente por Bernardo Sequeira Taier (bernardo.taier@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 20:03:41 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.111

Email visualizado por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
2025-09-29 - 4:45:30 GMT- Endereço IP: 170.85.18.210

Documento assinado eletronicamente por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 4:45:52 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 170.85.18.210

Documento assinado eletronicamente por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 17:23:51 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.94

Contrato finalizado.
2025-09-29 - 17:23:51 GMT

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

42300

25 01 84

53

Declaração

Eu, DANIEL MOREIRA BEZERRA, portador da Cédula de Identidade nº 372491662, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 450.161.348-39, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida das Nacoes Unidas, 14401, 15 AND T P B2, Vila Gertrudes, SP, São Paulo, CEP 04794-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DANIEL MOREIRA BEZERRA

RG: 372491662

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

92304

25 01 8+

53

ANEXO II.F

ESTATUTO SOCIAL SX 088

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
2.999.903/25-0

CONVÊNIO CIESP

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTIC
CNPJ/MF Nº 61.974.156/0001-68
NIRE 35300670841

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924.

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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, 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."*

5.2 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

DJUR

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")."*

5.3 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 constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

2

DJUR

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

JUCESP
07 OUT. 2025
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
329.859/25-0

JUCESP

DJUR IPG

ANEXO I

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **DANIEL MOREIRA BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 37.249.166-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 450.161.348-39, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Daniel Moreira Bezerra

Daniel Moreira Bezerra (22 de setembro de 2025 12:42:48 ADT)

DANIEL MOREIRA BEZERRA

4

DJUR

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:22:54 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

DJUR

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WTC Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300670841 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.974.156/0001-68 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (29 de setembro de 2025 01:45:16 AM)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

DJUR IPG

ANEXO III
ESTATUTO SOCIAL

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.974.156/0001-68
NIRE 35300670841

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SX 088 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.

10

DJUR MPG

JUCESP

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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

11

DJUR IPG

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.

12

JUCESP

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.

DJUR IPG

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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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 VII
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.

JUCESP

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."

***

17

DJUR

2025.09.22 - AGE - SX 088 (VJ)

Relatório de auditoria final 2025-09-29

Criado em:	2025-09-26
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAApcH5gcTTli8CoXYIAYS3y_VMIm3et8E5

Histórico de "2025.09.22 - AGE - SX 088 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-26 - 13:47:03 GMT- Endereço IP: 136.226.62.89

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:49:54 GMT

Documento enviado por email para daniel@a2solucoesinteligentes.com.br para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-26 - 13:49:55 GMT

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-26 - 14:52:23 GMT- Endereço IP: 136.226.62.102

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-26 - 14:52:54 GMT- Endereço IP: 136.226.62.102

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 14:52:56 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.102

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

Email visualizado por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
2025-09-26 - 17:56:21 GMT- Endereço IP: 52.102.12.85

Documento assinado eletronicamente por Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 17:56:36 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.122

Documento assinado eletronicamente por Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 19:04:02 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 147.161.128.183

Email visualizado por bernardo.taier@brookfield.com
2025-09-26 - 20:04:20 GMT- Endereço IP: 104.47.75.190

O signatário bernardo.taier@brookfield.com inseriu o nome Bernardo Sequeira Taier ao assinar
2025-09-26 - 20:04:45 GMT- Endereço IP: 136.226.62.111

Documento assinado eletronicamente por Bernardo Sequeira Taier (bernardo.taier@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 20:04:47 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.111

Email visualizado por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
2025-09-29 - 4:44:50 GMT- Endereço IP: 170.85.18.210

Documento assinado eletronicamente por Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 4:45:14 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 170.85.18.210

Email visualizado por daniel@a2solucoesinteligentes.com.br
2025-09-29 - 16:42:16 GMT- Endereço IP: 45.227.79.227

O signatário daniel@a2solucoesinteligentes.com.br inseriu o nome Daniel Moreira Bezerra ao assinar
2025-09-29 - 16:42:38 GMT- Endereço IP: 45.227.79.227

Documento assinado eletronicamente por Daniel Moreira Bezerra (daniel@a2solucoesinteligentes.com.br)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 16:42:40 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 45.227.79.227

Documento assinado eletronicamente por Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com)
Data da assinatura: 2025-09-29 - 17:22:54 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.94

Contrato finalizado.
2025-09-29 - 17:22:54 GMT

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

ANEXO II.G

ESTATUTO SOCIAL SX 089

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

CONVÊNIO CIESP

SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF Nº 61.973.991/0001-83
NIRE 35300671252

JUCESP PROTOCOLO 2.999.890/25-4

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAOR
REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO D

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em 22 de setembro de 2025, às 10:00 horas, na sede da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924.

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 Rejmam; e Secretária: Sra. Ingrid Gross Pizzo.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a alteração do endereço da sede social da Companhia; **(ii)** a alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** renúncia do atual membro e eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia; **(iv)** a escolha dos jornais nos quais a Companhia fará as suas publicações legais; e **(v)** 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 Alterar o endereço da sede social da Companhia, atualmente no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 8º andar, sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, 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."*

5.2 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

1

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")."*

5.3 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 constante do **Anexo I** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, o qual ficará 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 02 (dois) anos, a contar desta data, conforme Termo de Posse constantes do **Anexo II** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária, os quais ficarão 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 nº 8472030, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, para o cargo de Diretor Presidente; **HILTON REJMAN**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica; **ELAD ARGAMAN**, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 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 **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, para o cargo de Diretor Sem Designação Específica, todos 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000 ("Diretores Eleitos").

5.4 Os Diretores Eleitos declaram, para os fins do disposto no art. 35, inciso II da Lei nº 8.934/1994 e, em conformidade com o art. 147 da Lei nº 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.

2

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

5.6 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.

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

5.8 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 III** da ata desta Assembleia Geral Extraordinária.

6. **Encerramento, Lavratura da Ata e Assinatura**: Foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada. **Assinaturas**: Mesa: Hilton Rejman; Secretária: Ingrid Gross Pizzo; Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Certifica-se que a presente é cópia fiel do original arquivado em livro próprio, de Atas das Assembleias Gerais da SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Ingrid Gross Pizzo
Secretária

JUCESP 07 OUT. 2025 CIESP - PAULISTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL
329.863/25-3
JUCESP

DJUR IPG

ANEXO I

TERMO DE RENÚNCIA

Pelo presente instrumento, para todos os fins e efeitos legais, o Sr. **DANIEL MOREIRA BEZERRA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 37.249.166-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 450.161.348-39, renuncia de forma irrevogável ao cargo de Diretor da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83, com efeitos a partir desta data.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Daniel Moreira Bezerra
Daniel Moreira Bezerra (26 de setembro de 2025 12:13:19 ADT)

DANIEL MOREIRA BEZERRA

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Eu, **CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 12.699.27-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 084.444.158-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

5

TERMO DE POSSE

Eu, **ELAD ARGAMAN,** brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 53.183.163-2, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 412.664.368-04, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Elad Argaman (29 de setembro de 2025 14:26:08 ADT)

ELAD ARGAMAN

6

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **BERNARDO SEQUEIRA TAIER,** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 135.851, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.275.456-98, 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 Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

BERNARDO SEQUEIRA TAIER

7

DJUR

TERMO DE POSSE

Eu, **HILTON REJMAN,** brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 13.484.157-8, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 134.863.778-17, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Sem Designação Específica da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

HILTON REJMAN

8

JUCESP

TERMO DE POSSE

Eu, **ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 8.472.030-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.791.958-06, com endereço profissional na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, CEP: 04.794-000, tendo sido eleito para o cargo de Diretor Presidente da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede localizada na 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, registrada na JUCESP sob o NIRE 35300671252 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.973.991/0001-83 ("Companhia"), na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 22 de setembro de 2025, com prazo de gestão unificado de 02 (dois) anos, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 22 de setembro de 2025

Roberto Perroni (30 de setembro de 2025 00:14:12 ADT)

ROBERTO ORLANDO CAVALIERI PERRONI

9

DJUR IPG

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL

SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF Nº 61.973.999/0001-83

NIRE 35300671252

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Duração

Artigo 1º - A **SX 089 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.

10

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 em valor acima de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

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.

12

JUCESP

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.

DJUR IPG

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.

DJUR IPG

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 §1° do Art. 204 da Lei n.° 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 21° - 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 22° - A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 23° - 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 24° - 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 VII
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."

***

17

2025.09.22 - AGE - SX 089 (VJ)

Relatório de auditoria final

2025-09-30

Criado em:	2025-09-26
Por:	maria.raad@brookfield.com
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAW9rMEnrdujZtfSTmV0DrIPsBKxHv1WkE

Histórico de "2025.09.22 - AGE - SX 089 (VJ)"

Documento criado por maria.raad@brookfield.com
2025-09-26 - 14:31:55 GMT- Endereço IP: 136.226.62.89

Documento enviado por email para Ingrid Gross (ingrid.gross@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 14:34:56 GMT

Documento enviado por email para daniel@a2solucoesinteligentes.com.br para assinatura
2025-09-26 - 14:34:57 GMT

Documento enviado por email para bernardo.taier@brookfield.com para assinatura
2025-09-26 - 14:34:57 GMT

Documento enviado por email para Claudio Sayeg (claudio.sayeg@brookfieldproperties.com) para assinatura
2025-09-26 - 14:34:57 GMT

Documento enviado por email para Elad Argaman (elad.argaman@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 14:34:57 GMT

Documento enviado por email para hilton.rejman@brookfieldproperties.com para assinatura
2025-09-26 - 14:34:57 GMT

Documento enviado por email para Roberto Perroni (roberto.perroni@brookfield.com) para assinatura
2025-09-26 - 14:34:58 GMT

Email visualizado por hilton.rejman@brookfieldproperties.com
2025-09-26 - 14:50:13 GMT- Endereço IP: 147.161.128.176

O signatário hilton.rejman@brookfieldproperties.com inseriu o nome Hilton Rejman ao assinar
2025-09-26 - 14:51:04 GMT- Endereço IP: 136.226.62.102

Documento assinado eletronicamente por Hilton Rejman (hilton.rejman@brookfieldproperties.com)
Data da assinatura: 2025-09-26 - 14:51:06 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 136.226.62.102

Brookfield | Powered by Adobe Acrobat Sign

ANEXO III

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.404.500/26-0

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2026

1. Hora, Data e Local: Às 11hs do dia 18 de junho de 2026, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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, 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: (i) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e **(b)** deliberar sobre o resultado apurado no exercício de 2025, conforme Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do respectivo exercício, bem como definir a Destinação dos Lucros apurados; e **(ii) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: (a)** alterar o Estatuto Social da Companhia, de forma a prever que a administração da Companhia será exercida pela Diretoria e aumentar o número máximo de diretores; e **(b)** reeleger ou eleger, conforme o caso, os membros da Diretoria;

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Em Assembleia Geral Ordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(a) Com relação ao item *"(i)(a)"* da ordem do dia, **aprovar** as contas dos administradores, o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e

(b) Com relação ao item *"(i)(b)"* da ordem do dia, **aprovar** a distribuição de lucros apurados, conforme Proposta de Administração, nos seguintes termos:

(1) constituição de reserva legal no montante de R$ 6.020.189,06 (seis milhões, vinte mil, cento e oitenta e nove reais e seis centavos), referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(2) retenção do restante do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, para a constituição de reserva de lucros, no montante de R$ 114.216.973,71 (cento e quatorze milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e setenta e três reais e setenta e um centavos);

(3) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 37.270.877,04 (trinta e sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e quatro centavos);

(4) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante de R$ 24.134.845,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos);

(5) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, no montante de R$2.874.042,84 (dois milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos); e

(6) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, no montante de R$745.932,80 (setecentos e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta centavos).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(ii) Em Assembleia Geral Extraordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(a) Com relação ao item *"(ii)(a)"* da ordem do dia, considerando que o mandato dos membros do conselho de administração se encerrou nesta data, conforme disposto na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 305.449/24-2, **aprovar** a alteração do Estatuto Social da Companhia, para prever que **(1)** a administração da Companhia será realizada pela Diretoria, com a consequente exclusão do Conselho de Administração, dispensada a apresentação de renúncias em função do encerramento do mandato nesta data; e **(2)** o número máximo de Diretores será de 6 (seis), passando o Estatuto Social a vigorar na forma do **Anexo I** à presente Ata;

(b) Com relação ao item *"(ii)(b)"* da ordem do dia, **aprovar: (1)** a reeleição da Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com Investidores; **(2)** a reeleição do Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor Vice-Presidente, cumulando com os cargos de Diretor Financeiro e de Diretor de Controles Internos; **(3)** a reeleição do Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica; **(4)** a reeleição do Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição; **(5)** a eleição da Sra. **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Jurídica, cumulando com o cargo de Diretora de Compliance; e **(6)** a eleição do Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, todos com mandato pelo prazo de 3 (três anos) a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último;

(c) Os Diretores ora reeleitos declararam, sob as penas da lei, que **(1)** cumprem todos os requisitos previstos no artigo 147 da Lei das S.A. para a sua investidura como diretores da Companhia; e **(2)** tomaram posse em seu cargo mediante a assinatura do respectivo Termo de Posse na forma do **Anexo II** à presente ata, o qual será lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia;

(d) Em virtude da deliberação aprovada nos itens **(ii)(b)** e **(c)** acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter a seguinte composição:

(1) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores;

(2) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos;

(3) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica;

(4) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição;

(5) **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Jurídica e de Compliance; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(6) **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Securitização.

(iii) autorizar a administração da Companhia a 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, 18 de junho de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de junho de 2026.)

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
01 JUL 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUCESP
MPI - SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
251.605/26-7
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

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;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(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 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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.

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 22, Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Único – Adicionalmente às matérias previstas em lei, compete exclusivamente à Assembleia Geral:

(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) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(v) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(viii) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(ix) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(x) 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

(xi) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

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 Diretores 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 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - 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 Diretores 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 à Diretoria a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Diretoria

Artigo 17 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 6 (seis) Diretores, incluindo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos por Assembleia Geral, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos acionistas reunidos em Assembleia Geral, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 18 - 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 quórum 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 19 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser pela Assembleia Geral 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, a Assembleia Geral 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 20 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 21 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e a Assembleia Geral lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 22 - 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, 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.

Artigo 23 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 24 - 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 25 - 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 26 - 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.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação 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 da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, a 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 27, abaixo.

Artigo 27 - 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 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 28 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 29 - 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 30 - 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 acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 31 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 32 - 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/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora reeleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor sem designação específica, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

THIAGO FARIA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **CPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Distribuição, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Jurídica e de Compliance, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora eleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARIANA APARECIDA LO RE DA COSTA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Securitização, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora eleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

ARLEY CUSTODIO DA FONSECA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Arley Custódio Fonseca (CPF 307.140.588-07)

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Mariana A. Lo Re da Costa (CPF 418.405.768-39)

Marcelo Leitão da Silveira (CPF 021.590.957-70)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS EMITENTES BSREP V

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV.A

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA NK 336

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300629418	CNPJ 53.274.086/0001-07	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 309.546/26-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:51:27	CÓDIGO DE CONTROLE 298307236
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. 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

14 08 26 CMG

JUCESP PROTOCOLO
2.501.281/26-3

CONTROLE INTERNET
036483599-1

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	53.274.086/0001-07	3530062941-8

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: HILTON REJMAN (Diretor)
ASSINATURA: DATA: 03/08/2026

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 583,98
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP - SEDE
GUICHÊ 13
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
13 AGO 2026
Cristiane Marques Galvão
Assistente Técnico III
RG: 26.274.424-7

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
16
14 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.546/26-6
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

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

Versão VRE.Reports : 1.0.0.0
03/08/2026 15:27:07 - Página 1 de 3
Docsales ID 3f79a4fc-b638-4044-8b66-0e43f6340bea

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
14 08 26

JUCESP PROTOCOLO
2.501.281/26-3

NK 336 EMPREENDIM
CNPJ nº 5

NIRE 35300629418

SEDE
13
2026
OLO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 164.508 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e oito) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oito mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.019.552/0001-19 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

matrícula de nº 4.683 e 4.682, registrada perante o Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oito mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").

(e) Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 164.508 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e oito) Notas Comerciais, sendo (i) 117.506 (cento e dezessete mil, quinhentos e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 47.002 (quarenta e sete mil e dois) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(g) Data de Emissão. A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

das demais disposições legais aplicáveis, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(ee) **Demais Condições**: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão do Termo de Emissão;

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L.

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

JUCESP
16
14 AGO 2026
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.546/26-6

JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8EAS2-7SPQG-GCG9K-UZT2L

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. 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

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

14 08 26

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 NK 336 Empreendimentos e Participações S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: b2f01768-b5bf-4bb3-86ae-8c6e20a92532

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.546/26-6 em 14/08/2026 da empresa NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300629418, protocolado sob o nº 2501281263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307236. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 53.274.086/0001-07

NIRE 35300629418

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 164.508 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e oito) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

"(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oito mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 164.508 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e oito) Notas Comerciais, sendo (i) 117.506 (cento e dezessete mil, quinhentos e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 47.002 (quarenta e sete mil e dois) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").*

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.*** *(sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido* ***(a)*** *da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(b)*** *eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(c)*** *de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.*

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").*

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e,*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. *As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ee) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção	Ingrid Gross
Presidente	**Secretária**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BXYQU-PUUDP-XF52G-5EN3L.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV.B

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SF 818

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300640217	CNPJ 55.534.548/0001-03	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 309.553/26-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:53:56	CÓDIGO DE CONTROLE 298307746
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. 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

14 08 26

JUCESP PROTOCOLO
2.501.286/26-1

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
036483682-2

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	55.534.548/0001-03	3530064021-7

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor) ASSINATURA: DATA: 03/08/2026	DARE: R$ 583,98 DARF: R$,00	1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 13
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
10 AGO 2026
Cristiane Marques Galvão
Assistente Técnico III
RG 26.274.424-7

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
16
14 AGO 2026
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔM[illegible] – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.553/26-0
JUCESP

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

507

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
14 08 26
JUCESP PROTOCOLO
2.501.286/26-1
SF 818 PARTIC
CNPJ nº
NIRE 35300640217
- SEDE
É 13
2026
DILO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **REC IMIGRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.707.602/0001-95 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 25.437 e 84.008 , registrada perante o 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado do São Paulo ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) **Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais)das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável("Valor Nominal Unitário").

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis) Notas Comerciais, sendo (i) 313.247 (trezentos e treze mil, duzentos e quarenta e sete) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 125.299 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e noventa e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(g) Data de Emissão: A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativo das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais").

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(dd) **Oferta de Resgate Antecipado Total.** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

(ee) **Demais Condições**: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão do Termo de Emissão.

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

JUCESP
16
14 AGO 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.553/26-0
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6DJNG-D7P9X-8S79V-E3RFK.
Registro

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. 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

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

14 08 26

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SF 818 Participações Societárias S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: b8f37d04-792b-4332-ac6e-0e9a483919f4

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.553/26-0 em 14/08/2026 da empresa SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A, NIRE nº 35300640217, protocolado sob o nº 2501286261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298307746. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.

CNPJ nº 55.534.548/0001-03

NIRE 35300640217

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

"(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais)das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis) Notas Comerciais, sendo (i) 313.247 (trezentos e treze mil, duzentos e quarenta e sete) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 125.299 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e noventa e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").*

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.*** *(sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido* ***(a)*** *da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(b)*** *eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(c)*** *de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.*

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativo das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais").*

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. *As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ee) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão do Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZTPXT-C57DZ-AP7DQ-XHNXN.

ANEXO IV.C

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 085

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300670973	CNPJ 61.974.081/0001-15	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 308.864/26-8	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:55:15	CÓDIGO DE CONTROLE 298308050
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. 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

14 08 26

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO 2.501.291/26-8

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
036483900-7

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.974.081/0001-15	3530067097-3

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor) ASSINATURA: DATA: 03/08/2026	DARE: R$ 583,98 DARF: R$,00	1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

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

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 13
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
13 AGO 2026
Regina Celia Cezar
Assistente Técnico III
RG: 22.028.637-1

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

Ced. de Autenticidade

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
S
14 AGO 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
308.864/26-8
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(x)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

507

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
2.501.291/26-8

SX 085 EMPREENDIM
CNPJ nº
NIRE 35300670973

- SEDE
É 13
2026
OLO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-GN55F

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e dois mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **BOREAL PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.073.851/0001-20 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 72.117,

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

registrada perante o Serviço de Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) **Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e dois mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois) Notas Comerciais, sendo (i) 132.773 (cento e trinta e dois mil, setecentos e setenta e três) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 53.109 (cinquenta e três mil, cento e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(g) Data de Emissão: A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel, a qual contará com regramento específico de prazo para fins de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além de medidas específicas de amortização ou reforço de tal garantia na hipótese de impossibilidade de concretização do referido registro; (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado, incluindo, mas não se limitando, entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

anuente, e o Titular das Notas Comerciais, observado a possibilidade de celebração por outros intervenientes anuentes, conforme necessário ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a alienação fiduciária das ações da Companhia-Alvo, por meio da transferência e cessão da totalidade das ações, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular de Notas Comerciais, ("Alienação Fiduciária de Ações" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia", respectivamente); e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P.** e **BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) de eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; (c) de prêmio a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Companhia assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Registro Contrato AFI") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Prazo Inicial Registro RGI"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Medição LTV Registro AFI"), será concedido à Companhia o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("Prazo Extraordinário Registro RGI"). Na hipótese de (1) descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou (2) ausência da conclusão do Registro

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Contrato AF até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Companhia tenha realizado o "Reforço ECA" (conforme abaixo definido), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Companhia ("Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(cc) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.5.5 do Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(dd) Vencimento Antecipado. as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

(ee) Oferta de Resgate Antecipado Total. a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

(ff) Demais Condições: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão.

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W3RP-HCWTU-MMPHX-CN55F.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
14 08 ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SX 085 Empreendimentos e Participações S.A (11 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: 871f7e99-d734-4feb-ab18-e120d473c968

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.864/26-8 em 14/08/2026 da empresa SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670973, protocolado sob o nº 2501291268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308050. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 61.974.081/0001-15

NIRE 35300670973

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

"(i) autorização para a realização emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e dois mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e dois) Notas Comerciais, sendo (i) 132.773 (cento e trinta e dois mil, setecentos e setenta e três) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 53.109 (cinquenta e três mil, cento e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel, a qual contará com regramento específico de prazo para fins de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além de medidas específicas de amortização ou reforço de tal garantia na hipótese de impossibilidade de concretização do referido registro; (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado, incluindo, mas não se limitando, entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais, observado a possibilidade de celebração por outros intervenientes anuentes, conforme necessário ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a alienação fiduciária das ações da Companhia-Alvo, por meio da transferência e cessão da totalidade das ações, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente e o Titular de Notas Comerciais, ("Alienação Fiduciária de Ações" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia", respectivamente); e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P.*** *e* ***BSREP V-D CARBON SUB L.P****. (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) de eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; (c) de prêmio a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").*

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").*

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro. *Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Companhia assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Registro Contrato AFI") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Prazo Inicial Registro RGI"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Medição LTV Registro AFI"), será concedido à Companhia o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("Prazo Extraordinário Registro RGI"). Na hipótese de (1) descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou (2) ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Companhia tenha realizado o Reforço ECA (conforme abaixo definido), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Companhia ("Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.*

(cc) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das cotas e/ou ações, conforme aplicáveis, de seu(s) controlador(es) direto(s) ou indireto(s) ("Alienações Permitidas"),*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

observado o disposto na Alienação Fiduciária de Imóveis e na Alienação Fiduciária de Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.5.5 do Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(dd) ***Vencimento Antecipado.*** *as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(ee) ***Oferta de Resgate Antecipado Total.*** *a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ff) ***Demais Condições****: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: F47S4-FARTX-B4242-DS64A

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F47S4-FARTX-B4242-DS64A.

ANEXO IV.D

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 086

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300670965	CNPJ 61.974.141/0001-08	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 308.862/26-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:56:20	CÓDIGO DE CONTROLE 298308259
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.501.267/26-6

CONTROLE INTERNET
036483757-8

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.974.141/0001-08	3530067096-5

JUCESP - S
GUICHÊ
1 0 AGO
PROTOCO

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor)	DARE: R$ 583,98	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 03/08/2026	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 – SEDE
GUICHÊ 13
1 0 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
1 3 AGO 2026
Guilherme Emanuel C.T.Santos
Assistente Técnico III
RG: 55.796.418-8

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
8
1 4 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
308.862/26-0
JUCESP

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

S07

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
14 DE
JUCESP PROTOCOLO
2.501.267/26-6
SX 086 EMPREENDIMEN
CNPJ nº 519
NIRE 35300670965
DE
3
026
LO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 63.254 (sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.745/0001-06 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

matrícula de nº 2.002, registrada perante o Serviço de Registro de Imóveis do Ofício Único do Município de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160" "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) **Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 63.254 (sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro) Notas Comerciais, sendo (i) 45.181 (quarenta e cinco mil, cento e oitenta e um) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.073 (dezoito mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(g) Data de Emissão: A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extroardinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
T.M. 308.862/26-0

calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativo das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

(ee) Demais Condições: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão.

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

JUCESP
8
14 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
308.862/26-0
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PKYQ-KTGDU-M6YJZ-KFFKB

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

14 08 26

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SX 087 Empreendimentos e Participações S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: 53c8d5a9-dece-4578-aa54-8cabe3e84dd2

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 308.862/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670965, protocolado sob o nº 2501267266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 61.974.141/0001-08

NIRE 35300670965

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 63.254 (sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

"(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 63.254 (sessenta e três mil, duzentos e cinquenta e quatro) Notas Comerciais, sendo (i) 45.181 (quarenta e cinco mil, cento e oitenta e um) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.073 (dezoito mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o* ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P.,***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P. *(sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido* ***(a)*** *da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(b)*** *eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(c)*** *de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").*

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extroardinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativo das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").*

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").*

(cc) Vencimento Antecipado. *As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ee) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XG9VB-F7TJU-J7QT9-SJQ36.

ANEXO IV.E

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 087

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300671261	CNPJ 61.973.981/0001-48	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 310.153/26-8	DATA DO ARQUIVAMENTO 17/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 19/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 15:47:46	CÓDIGO DE CONTROLE 298521724
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 19/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
2.501.260/26-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
036483939-2

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.973.981/0001-48	3530067126-1

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor) ASSINATURA: DATA: 03/08/2026	**DARE: R$ 583,98** **DARF: R$,00**	**1 / 1**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
13 AGO. 2026
Unidade: Santana De Jesus
Assistente Técnico III
RG 55.152.799-1

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
16
17 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
310.153/26-8
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
2.501.260/26-0

JUCESP
17 08 26

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇ

CNPJ nº 61.973.981/0001-48

NIRE 35300671261

P – SEDE
CHÉ
AGO 2026
1065

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Pinheiro (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 73.755 (setenta e três mil e setecentos e cinquenta e cinco) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **REC LOG 411 S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.964.913/0001-77 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 34592, registrada perante 12º

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-3

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS.

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(e) Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 73.755 (setenta e três mil e setecentos e cinquenta e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 52.682 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e duas) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 21.073 (vinte e um mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

(g) Data de Emissão: A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS.

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS.

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS.

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(ee) **Demais Condições**: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão;

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMRDF-SJMMX-DZM88-S7NUS

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. 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

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

17 08 26

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SX 087 Empreendimentos e Participações S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: 53c8d5a9-dece-4578-aa54-8cabe3e84dd2

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 310.153/26-8 em 17/08/2026 da empresa SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671261, protocolado sob o nº 2501260260. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298521724. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 61.973.981/0001-48

NIRE 35300671261

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 73.755 (setenta e três mil e setecentos e cinquenta e cinco) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

"(i) autorização para a realização emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 73.755 (setenta e três mil e setecentos e cinquenta e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 52.682 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e duas) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 21.073 (vinte e um mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o* ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P.,***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P. *(sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido* ***(a)*** *da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(b)*** *eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(c)*** *de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").*

(z) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.*

(aa) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").*

(cc) Vencimento Antecipado. *As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ee) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UKP3F-MA3BL-9MDVK-6D5NB.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV.F

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 088

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300670841	CNPJ 61.974.156/0001-68	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 309.556/26-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:57:51	CÓDIGO DE CONTROLE 298308559
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. 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

14 08 26

JUCESP PROTOCOLO
2.501.304/26-3

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
036483805-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.974.156/0001-68	3530067084-1

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: HILTON REJMAN (Diretor)
ASSINATURA: DATA: 03/08/2026

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 583,98
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

JUCESP GUICHÊ 10 AG PROTOCOLO

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

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 13
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
13 AGO 2026
Cristiane Marques Galvão
Assistente Técnico III
RG: 26.274.424-7

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
16
14 AGO 2026

SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.556/26-0
JUCESP

Docsales ID: c9c03ccb-a1ca-49c2-938d-c8f7fae08676

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
2.501.304/26-3
SX 088 EMP
NIRE 35300670841

- SEDE
É 13
) 2026
2010

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 65.948 (sessenta e cinco mil, novecentas e quarenta e oito) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será para a aquisição do imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4.781-2J-184, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, do Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), sendo certo que, as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente) conforme *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados"* ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirido o Imóvel, a autorização para que a Companhia preste garantia nas modalidades de alienação fiduciária do Imóvel e cessão fiduciária de recebíveis, as quais serão outorgadas no âmbito da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos dos respectivos *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado, entre a Securitizadora, a Companhia a Rec Log 331 Empreendimentos Imobiliários S.A. e a Via Varejo S.A., o qual contará com regramento específico de prazo para fins de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além de medidas específicas de amortização ou reforço de tal garantia na hipótese de impossibilidade de concretização do referido registro, a ser detalhado, inclusive, no Termo de Emissão ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), assim como do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado, incluindo, mas não se limitando, entre a Emitente, na qualidade de outorgante, e o Titular das Notas Comerciais, observado a possibilidade de celebração por outros intervenientes anuentes, conforme necessário ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição do Imóvel, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) **Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 65.948 (R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)) Notas Comerciais, sendo (i) 47.106 (quarenta e sete mil, cento e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.842 (dezoito mil) Notas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

(g) Data de Emissão: A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(h) Forma das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) Colocação: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) Data de Início da rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) Conversibilidade: as notas não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra do Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual contará com regramento específico de prazo para fins de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além de medidas específicas de amortização ou reforço de tal garantia na hipótese de impossibilidade de concretização do referido registro; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

legais aplicáveis, no termos do Contrato de Cessão Fiduciária); (iii) a alienação fiduciária das ações da Emitente, por meio da transferência e cessão da totalidade das ações, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, a SF 873 e o BPG V Logística FIP("Alienação Fiduciária de Ações" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia", respectivamente); e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P.** e **BSREP V-D CARBON SUB L.P**. (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) de eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; (c) de prêmio a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Companhia assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Registro Contrato AFI") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Prazo Inicial Registro RGI"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Medição LTV Registro AFI"), será concedido à Companhia o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("Prazo Extraordinário Registro RGI"). Na hipótese de (1) descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou (2) ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Companhia tenha realizado o Reforço ECA (conforme abaixo definido), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Companhia ("Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(cc) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.5.5 do Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(dd) Vencimento Antecipado. as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

(ee) Oferta de Resgate Antecipado Total. a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

(ff) Demais Condições: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão.

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Recebíveis por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
17/08/26

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição do Imóvel, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel, do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Artur Fernandes – Secretário. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8

Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

14/08/26

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

JUCESP
16
14 AGO 2026

SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
309.556/26-0

MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TN9DY-UXMHU-B9Z2H-8VEC8.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. 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

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

14 08 26

ANEXO

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SX 088 Empreendimentos e Participações S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: 1a97b30f-78cb-498a-bce7-e5fa69b2f842

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.556/26-0 em 14/08/2026 da empresa SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300670841, protocolado sob o nº 2501304263. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308559. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 61.974.156/0001-68

NIRE 35300670841

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 65.948 (sessenta e cinco mil, novecentas e quarenta e oito) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

"(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 65.948 Notas Comerciais, sendo (i) 47.106 (quarenta e sete mil, cento e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.842 (dezoito mil) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

(i) Colocação*: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) Preço de Subscrição e Forma de Integralização. *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) Data de Início da rentabilidade. *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) Conversibilidade: *as notas não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) Prazo de Vigência e Data de Vencimento. *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) Destinação dos Recursos. *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra do Imóvel.*

(o) Atualização Monetária. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

a data de inadimplemento (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel, a qual contará com regramento específico de prazo para fins de registro deste instrumento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, além de medidas específicas de amortização ou reforço de tal garantia na hipótese de impossibilidade de concretização do referido registro; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do Contrato de Cessão Fiduciária); (iii) a alienação fiduciária das ações da Emitente, por meio da transferência e cessão da totalidade das ações, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, a SF 873 e o BPG V Logística FIP("Alienação Fiduciária de Ações" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia", respectivamente); e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o* ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P.*** *e* ***BSREP V-D CARBON SUB L.P****. (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

(y) ***Resgate Antecipado Facultativo.*** *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) de eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; (c) de prêmio a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").*

(z) ***Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.*** *A Companhia 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, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").*

(aa) ***Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV.*** *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro. *Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Companhia assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Registro Contrato AFI") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Prazo Inicial Registro RGI"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Companhia, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("Medição LTV Registro AFI"), será concedido à Companhia o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("Prazo Extraordinário Registro RGI"). Na hipótese de (1) descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou (2) ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Companhia tenha realizado o Reforço ECA (conforme abaixo definido), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Companhia ("Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.*

(cc) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.5.5 do Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(dd) Vencimento Antecipado. *as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(ee) Oferta de Resgate Antecipado Total. *a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ff) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção	Ingrid Gross
Presidente	**Secretária**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWBEB-LVPLH-RGQ65-8MSEX.

ANEXO IV.G

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA SX 089

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300671252	CNPJ 61.973.991/0001-83	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 309.395/26-4	DATA DO ARQUIVAMENTO 14/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:59:31	CÓDIGO DE CONTROLE 298308872
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 17/08/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. 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

JUCESP
14 08 26

JUCESP PROTOCOLO
2.501.320/26-8

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
036483851-5

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida das Nacoes Unidas	14401	15º andar,	04794-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	61.973.991/0001-83	3530067125-2

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: HILTON REJMAN (Diretor) ASSINATURA: DATA: 03/08/2026	**DARE: R$ 583,98** **DARF: R$,00**	**1 / 1**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

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

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
13 AGO 2026
Cristiane Marques Galvão
Assistente Técnico III
RG: 26.274.424-7

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
4
14 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.395/26-4
JUCESP

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPA
CNPJ nº 61.973.991/0001-83
NIRE 35300671252

JUCESP PROTOCOLO
2.501.320/26-8

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 07 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A aprovação da emissão de 58.107 (cinquenta e oito mil e cento e sete) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"), no valor total de R$ 58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete mil reais) ("Emissão") nos termos do *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A."* a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("Termo de Emissão", "Titular das Notas Comerciais" ou "Securitizadora", respectivamente), cuja destinação dos recursos obtidos será utilizada para adquirir a totalidade das ações da **DRACO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.762/0001-35 ("Ações" e "Companhia-Alvo", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula de nº 190.085,

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

registrada perante o 8º Serviço de Registro de Imóveis Oficial do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), sendo certo que as Notas Comerciais serão lastro, em conjunto com outros créditos imobiliários, à 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries da Securitizadora ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" ("Termo de Securitização") a ser 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 agente fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e demais normas e legislação aplicáveis ("Resolução CVM nº 160", "Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente);

(ii) A autorização para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, conforme item "i" acima;

(iii) Uma vez adquirida as Ações, a autorização para que a Companhia preste garantia na modalidade de alienação fiduciária de ações, por meio da transferência e cessão da totalidade das Ações, de sua titularidade ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia-Alvo e a Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") em favor da Securitizadora, sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto da Operação de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas (conforme serão definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações);

(iv) A autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) A autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(vi) A ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) **Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

(b) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".

(c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R$ 58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

(d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").

(e) **Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 58.107 (cinquenta e oito mil e cento e sete) Notas Comerciais, sendo (i) 41.505 (quarenta e um mil, quinhentos e cinco) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 16.602 (dezesseis mil, seiscentos e dois) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

(f) **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

(g) **Data de Emissão:** A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").

(h) **Forma das Notas Comerciais:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

(i) **Colocação**: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(j) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização.** As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(k) **Data de Início da rentabilidade.** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

(l) **Conversibilidade:** as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

(m) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento.** As Notas Comerciais terão prazo de 1840 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(n) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.

(o) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

(p) Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(r) Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.

(s) Amortização do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(t) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

(u) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.

(x) Garantias, incluindo as reais: Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, no termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").

(y) Resgate Antecipado Facultativo. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").

(cc) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(dd) **Oferta de Resgate Antecipado Total.** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").

(ee) **Demais Condições**: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão.

(ii) a aprovação para que a Companhia participe, na qualidade de devedora junto à Oferta, em relação aos créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais;

(iii) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Ações por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e quaisquer outros aditamentos que se façam necessários, se for o caso;

(iv) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a Emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais instrumentos de Garantia, inclusive como anuente, conforme aplicável, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da aquisição das Ações, da aprovação da emissão, da outorga da Alienação Fiduciária de Ações, do Termo de Emissão, assim como eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados; e

(vi) a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Companhia e/ ou pelos seus procuradores para a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma *DocuSign*, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

JUCESP
4
14 AGO 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
309.395/26-4
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ULWU7-PGU5E-HPN2V-N966V.
registro de imóveis do Brasil

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

ANEXO

14 08 26

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, Anderson Rodrigues Rodeguer Silva, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354.956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **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:

- Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página/ 1 via);
- AGE 03.08.2026 SX 089 Empreendimentos e Participações S.A (10 página / 1 via);

São Paulo, 04 de agosto de 2026

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARRS

Docsales ID: c87f7e6f-9f54-4a44-aab2-40c1a362823d

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 309.395/26-4 em 14/08/2026 da empresa SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300671252, protocolado sob o nº 2501320268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298308872. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 61.973.991/0001-83

NIRE 35300671252

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026 E RE-RATIFICAÇÃO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 11 de agosto de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Sr. Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Sra. Ingrid Gross.

4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre a (i) retificação de deliberações tomadas na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026, em processo de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("AGE de Aprovação da Operação"), que aprovou, dentre outros a emissão de 58.107 (cinquenta e oito mil e cento e sete) notas comerciais escriturais, com garantia real a ser constituída, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195" e "Notas Comerciais"); (ii) ratificar todas as demais deliberações da AGE de Aprovação da Operação; e (iii) autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) **Retificar** a redação que constou da ata da AGE de Aprovação da Operação referente às características das Notas Comerciais da Companhia, passando o item "i" do tópico "Deliberações" da AGE de Aprovação da Operação, a ser lido, a partir da presente data, da seguinte forma:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

"(i) autorização para a realização da emissão das Notas Comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras

(a) Número da Emissão: *As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.*

(b) Número de Séries: *A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("Séries"), sendo as notas comerciais da primeira série as "Notas Comerciais Primeira Série" e as notas comerciais da segunda série as "Notas Comerciais Segunda Série".*

(c) Valor Total da Emissão: *O valor total da Emissão é de R$ 58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.*

(d) Valor Nominal Unitário: *O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série ("Valor Nominal Unitário").*

(e) Quantidade de Notas Comerciais: *Serão emitidas 58.107 (cinquenta e oito mil e cento e sete) Notas Comerciais, sendo (i) 41.505 (quarenta e um mil, quinhentos e cinco) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 16.602 (dezesseis mil, seiscentos e dois) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.*

(f) Distribuição Parcial*: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("Montante Mínimo").*

(g) Data de Emissão: *A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão").*

(h) Forma das Notas Comerciais: *As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

(i) ***Colocação****: A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.*

(j) ***Preço de Subscrição e Forma de Integralização.*** *As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "Data de Integralização"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("Preço de Integralização"). Para fins deste instrumento, considera-se a "Primeira Data de Integralização" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.*

(k) ***Data de Início da rentabilidade.*** *Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").*

(l) ***Conversibilidade:*** *as notas comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia.*

(m) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento.*** *As Notas Comerciais terão prazo de 1822 dias, e vencerão na data estabelecida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.*

(n) ***Destinação dos Recursos.*** *Os recursos obtidos pela Companhia por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel.*

(o) ***Atualização Monetária.*** *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.*

(p) ***Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série.*** *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(q) Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série. *Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.*

(r) Pagamento da Remuneração. *A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados no Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais "Datas de Pagamento das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão.*

(s) Amortização do Valor Nominal. *O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("Amortização Ordinária das Notas Comerciais"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas no Termo de Emissão.*

(t) Prorrogação dos Prazos. *Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.*

(u) Local de Pagamento. *Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta de titularidade da Securitizadora.*

(v) Encargos Moratórios. *Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Companhia ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

(w) Classificação de Risco: *Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão para atribuir rating às Notas Comerciais.*

(x) Garantias, incluindo as reais: *Em garantia do cumprimento (i) das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos no Termo de Emissão; e (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, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"): (i) a alienação fiduciária do Imóvel, nos termos do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais Escriturais ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações, 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 Ações, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 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, no termos do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Companhia-Alvo, na qualidade de outorgante, a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, e o Titular das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) constituição de um fundo de reserva ou a contratação de stand by letter of credit ("SBLC"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento de juros, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o* ***BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P.,***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P. *(sendo tais cotistas, os "Patrocinadores"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, na Companhia em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("ECA").*

(y) Resgate Antecipado Facultativo. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições transcritas no Termo de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido* ***(a)*** *da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(b)*** *eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;* ***(c)*** *de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 do Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais").*

(z) Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais. *A Companhia 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, observada as condições transcritas no Termo de Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais").*

(aa) Amortização Extraordinária Obrigatória para Reenquadramento do LTV. *Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme definido no Termo de Emissão), restar verificado que o LTV (conforme definido no Termo de Emissão) foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme definido*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

no Termo de Emissão), nas condições e prazos lá indicados ("Descumprimento LTV"), a Companhia deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais.

(bb) Resgate ou Amortização Obrigatórios das Notas Comerciais. *A Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia-Alvo ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas"); ou (b) a Companhia, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV indicada no Termo de Emissão, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("Substituição do Imóvel").*

(cc) Vencimento Antecipado. *As Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstas Termo de Emissão.*

(dd) Oferta de Resgate Antecipado Total. *A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais, endereçada aos Titulares das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado").*

(ee) Demais Condições*: as demais características da Emissão de Notas Comerciais constarão no Termo de Emissão."*

(ii) **Ratificar** todas as demais deliberações previstas na ata da AGE de Aprovação da Operação; e

(iii) Autorizar os diretores da Companhia a praticarem todos os atos necessários à efetivação das deliberações tomadas na presente ata.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os sócios.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross – Secretária. Sócios Presentes: Compareceram todos os Sócios da Companhia.

Os presentes assinam a presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível na plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Mesa:

Tulio Sávio da Silva Assunção
Presidente

Ingrid Gross
Secretária

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Tulio Savio Silva Assunção (CPF 031.510.046-01)

Ingrid Gross Pizzo (CPF 126.803.797-48)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GWQXA-LAJWN-VTKS5-UFKB7.

ANEXO V

ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Participações Societárias S.A.",* celebrado entre a NK 336, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oito mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviços relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$ 1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto 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.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:42:15 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:37:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:21:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB V5
B8BEF67093954F2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:31:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
Emissor: AC Certisign RFB G5
CF3444EBE6804E5...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 53.274.086/0001-07					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026.
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSOR

RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 02.773.542/0001-22

ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 53.274.086/0001-07

ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000

4. TÍTULO

O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.,** Sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.",* celebrado entre a SF 818, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto 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.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:42:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:37:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

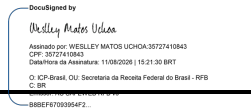
Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**					
CNPJ: 55.534.548/0001-03					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.,** Sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.534.548/0001-03 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)
6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 84.008 e 25.437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP .

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

<table>
<tr><td colspan="3">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002</td><td colspan="3">LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de agosto de 2026.</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>2</td><td>NÚMERO</td><td>002</td><td>TIPO DE CCI</td><td>Integral</td></tr>
<tr><td colspan="6">1. EMISSOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 02.773.542/0001-22</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001</td></tr>
<tr><td colspan="6">2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 22.610.500/0001-88</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020</td></tr>
<tr><td colspan="6">3. DEVEDOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 55.534.548/0001-03</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000</td></tr>
<tr><td colspan="6">4. TÍTULO</td></tr>
<tr><td colspan="6">O “Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.”, celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A., Sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 55.534.548/0001-03 (“Emitente”) e a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”).</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões e duzentos e noventa e nove mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões e duzentos e noventa e nove mil reais)
6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 84.008 e 25.437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP .

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 085, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e dois mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(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.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:42:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:37:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:31:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
CF3444EBE6804E5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:21:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB V5
B8BEF67093954F2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.081/0001-15					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 72.117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.081/0001-15					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 086, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

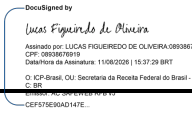
Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(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:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.141/0001-08					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais)
6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias:**(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
2.002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.141/0001-08					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 087, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

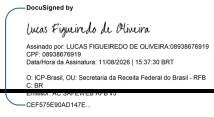
Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(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:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:31:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
CF3444EBE680AE5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:21:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEF6709395 4F2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.973.981/0001-48					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.981/0001-48 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

34592, registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

<table>
<tr><td colspan="3">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002</td><td colspan="3">LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de agosto de 2026.</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>2</td><td>NÚMERO</td><td>002</td><td>TIPO DE CCI</td><td>Integral</td></tr>
<tr><td colspan="6">1. EMISSOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 02.773.542/0001-22</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001</td></tr>
<tr><td colspan="6">2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 22.610.500/0001-88</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020</td></tr>
<tr><td colspan="6">3. DEVEDOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 61.973.981/0001-48</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000</td></tr>
<tr><td colspan="6">4. TÍTULO</td></tr>
<tr><td colspan="6">O “Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 61.973.981/0001-48(“Emitente”) e a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”).</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões, setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões, setenta e três mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

34592, registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 088, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(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.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:42:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:37:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:31:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
CF3444EBE6804E5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:21:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
B8BEF67093954F2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

<table>
<tr><td colspan="3">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001</td><td colspan="3">LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de agosto de 2026.</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>1</td><td>NÚMERO</td><td>001</td><td>TIPO DE CCI</td><td>Integral</td></tr>
<tr><td colspan="6">1. EMISSOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 02.773.542/0001-22</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001</td></tr>
<tr><td colspan="6">2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 22.610.500/0001-88</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020</td></tr>
<tr><td colspan="6">3. DEVEDOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 61.974.156/0001-68</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000</td></tr>
<tr><td colspan="6">4. TÍTULO</td></tr>
<tr><td colspan="6">O “Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 61.974.156/0001-68 (“Emitente”) e a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”).</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

279.236 (antiga 20798-A) e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

<table>
<tr><td colspan="3">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002</td><td colspan="3">LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de agosto de 2026.</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>2</td><td>NÚMERO</td><td>002</td><td>TIPO DE CCI</td><td>Integral</td></tr>
<tr><td colspan="6">1. EMISSOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 02.773.542/0001-22</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001</td></tr>
<tr><td colspan="6">2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 22.610.500/0001-88</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020</td></tr>
<tr><td colspan="6">3. DEVEDOR</td></tr>
<tr><td colspan="6">RAZÃO SOCIAL: SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="6">CNPJ: 61.974.156/0001-68</td></tr>
<tr><td colspan="6">ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000</td></tr>
<tr><td colspan="6">4. TÍTULO</td></tr>
<tr><td colspan="6">O “Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 61.974.156/0001-68 (“Emitente”) e a OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”).</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

279.236 (antiga 20798-A) e 4781 todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DAS CÉDULAS 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

11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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**"):

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**").

Formalizam, neste ato, por esta Escritura de Emissão, a emissão de 2 (duas) cédulas de créditos imobiliárias sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, pelos Emissores, 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 as 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários, sem garantia real imobiliária, representativas, em conjunto, da totalidade dos créditos imobiliários de sua titularidade representativos dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais emitidas pela **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**Emitente**"), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 089, na figura de emitente das notas comerciais escriturais, e a Securitizadora, na figura de titulares das notas comerciais escriturais ("**Termo de Emissão**"), subscritas pela Securitizadora, as quais possuem o valor de emissão de R$ 58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete mil reais) ("**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 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.", a* ser celebrado pela Securitizadora na figura de emissora e pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Termo de Securitização**") de modo que os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos CRI, até que se complete a integral quitação destes.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

2 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1 Quantidade, Série e Número: Serão emitidas 2 (duas) CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão. Os números e séries das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.2 Valor da CCI: O valor de emissão das CCI são aqueles indicados no Anexo I.

2.3 Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e as datas de vencimento das CCIs estão especificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

2.4 Emissão e Custódia: As CCIs serão emitidas 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 das CCIs 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 das CCIs, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCIs ora emitidas, 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 das CCIs 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, as CCIs serão registradas 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 CCIs.

2.5.1 Toda e qualquer transferência de quaisquer das CCIs 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 CCIs.

2.6 Compensação: As parcelas referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Emitente, de modo que o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Emissor e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

2.7 Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são aqueles descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão.

3 GARANTIAS

3.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária: As CCIs serão emitidas, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária.

4 CESSÃO DA CCI

4.1 Transferência das CCIs: As transferências de titularidade das CCIs deverão, 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 pelas CCIs abrangem ainda todos os direitos, acessórios e garantias assegurados aos Emissores, na forma desta Escritura de Emissão, ficando o titular das

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos, acessórios e garantias representados pelas CCIs.

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 às CCIs que venha a ser solicitado pela Instituição Custodiante ou pelo titular das CCIs 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 das CCIs, 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, as CCIs, 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 das 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 Emitente.

5.4.1 Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante será devida exclusivamente pela Emitente e será devida nos termos abaixo:

(i) Pelo registro e implantação das CCIs será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCIs na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento desta Escritura de Emissão de CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Pelos serviçoes relacionados à custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (i) uma parcela única a título de implantação no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (ii) parcelas anuais no valor de R$1.000,00 (mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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

5.4.7 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 pela Emitente. Adicionalmente, a Emitente 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.

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

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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 do Emissor 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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

(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: custodiante@vortx.com.br

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, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida as assinaturas eletrônicas que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. 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.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

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* (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.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

As Partes firmam a presente Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*)

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(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.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:42:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:37:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:31:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
CF3444EBE6804E5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:21:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
BBBEF67093954F2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO I – DESCRIÇÃO DAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.973.991/0001-83					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias:**(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

190.085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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: **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.973.991/0001-83					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

190.085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

ANEXO II – DATAS DE PAGAMENTO DAS CCI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das CCI Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	21/08/2031	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35

Certificate Of Completion

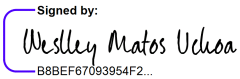
Envelope Id: 47C8DEA6-E646-8BF0-8181-4803061F8E35
Status: Completed
Subject: Conclua com o Docusign: CRI Project Green II - Escritura de Emissão de CCI (NK 336) vf (4).doc...
Source Envelope:
Document Pages: 124
Signatures: 28
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Lucas Storto Teixeira
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ
82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, São Paulo 01451-011
Lucas.Teixeira@lefosse.com
IP Address: 189.39.22.177

Record Tracking

Status: Original
8/11/2026 2:54:23 PM
Holder: Lucas Storto Teixeira
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Fernanda Gonçalves Costa de Assis fga@vortx.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC Certisign RFB G5 Subject: CN=FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843	Assinado por: Fernanda Gonçalves Costa de Assis CF3444EBE6804E5... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.233.87 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Sent: 8/11/2026 3:04:04 PM Viewed: 8/11/2026 4:31:05 PM Signed: 8/11/2026 4:31:47 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 4:31:05 PM ID: 1045b13e-7cdf-4c5a-8c27-44240353cffa		
Israel Ramos Santos israel.ramos@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Ramos Santos 5E04B2C37E9742E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.76.235.138 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 8/11/2026 3:04:06 PM Viewed: 8/11/2026 4:41:50 PM Signed: 8/11/2026 4:42:23 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 4:41:50 PM ID: 630c3884-e981-420b-aacd-cdb202770e24		

Signer Events	Signature	Timestamp
Lucas Figueiredo de Oliveira lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by:  CEF575E90AD147E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 8/11/2026 3:04:07 PM Viewed: 8/11/2026 3:32:14 PM Signed: 8/11/2026 3:37:39 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 3:37:15 PM ID: 669cbcaa-5dc7-49a0-b6d0-b4307bba74d2		
Weslley Matos Uchoa wmu@vortx.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Subject: CN=WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843	Signed by:  B8BEF67093954F2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.230.80 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 8/11/2026 3:04:09 PM Viewed: 8/11/2026 3:18:37 PM Signed: 8/11/2026 3:21:42 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 3:18:37 PM ID: d717f9f1-6414-4a77-980c-dec3419b2b92		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Isabela Magalhães Isabela.Magalhaes@lefosse.com LEFOSSE ADVOGADOS Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:04:05 PM Viewed: 8/11/2026 3:04:31 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Laís Dal Maso ladm@i2a.legal Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/22/2023 1:57:05 PM ID: a5fa8a52-1c7c-49ef-a4b1-1da482928b9c	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:04:06 PM
Marcela Venturacci marcela.venturacci@lefosse.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:04:09 PM Viewed: 8/11/2026 3:04:34 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	8/11/2026 3:04:10 PM
Certified Delivered	Security Checked	8/11/2026 3:18:37 PM
Signing Complete	Security Checked	8/11/2026 3:21:42 PM
Completed	Security Checked	8/11/2026 4:42:29 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

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.

ANEXO VI

TERMOS DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre,

NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 28

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 34

8 GARANTIAS 35

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 41

10 DECLARAÇÕES 43

11 DESPESAS 45

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 45

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300629418, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**NK 336**");

(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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**SF 818**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a SF 818, a SX 085, a SX 086 e a SX 087, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representado pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Empreendimentos Imobiliários, Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A., REC LOG 441 S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A. (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SF 818, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra NK 336**"), entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento EM Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.019.552/0001-19 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto das matrículas número 4.682 e 4.683, ambas registradas perante o Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$228.100.000,00 (duzentos e vinte e oito milhões de reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra NK 336: (i) o pagamento do montante total equivalente a R$164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

quinhentos e oito mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Compra e Venda NK 336 ("**Parcela Fechamento**"); e **(ii)** o montante total equivalente a R$63.592.000,00 (sessenta e três milhões, quinhentos e noventa e dois mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra NK 336 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries, ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários contarão com as garantias representadas por: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(l) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societário da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia.

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$ 164.508.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quinhentos e oito mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 164.508 (cento e sessenta e quatro mil, quinhentas e oito) Notas Comerciais, sendo (i) 117.506 (cento e dezessete mil, quinhentas e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 47.002 (quarenta e sete mil e duas) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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 à prostituição, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 17.781-5, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(i) **Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais.** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

(i) As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

(i) As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série,, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro. **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,4500;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.11.1 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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 o 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 pelo 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**").

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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, devido 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.4.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.4.4 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.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) , acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.4.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.4.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.4.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Alienações Permitidas" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.4.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.4 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.4.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.4.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.4.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.4.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.5 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.5.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

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

5.1.1.);

5.5.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.5.3 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.

5.5.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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

5.5.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.5.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.6 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.6.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.6.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, ou (c) no prazo de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.10 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra NK 336, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 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 do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.5 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1 (xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.6 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas**.**

8.2.7 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

8.2.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.9 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4 acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Termo de Securitização), sem que o Registro Contrato AFI (conforme definido no Termo de Securitização) tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo Titular de Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente de cada um dos Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como o Atos Societários da Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) 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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, diretamente ou por meio da Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, Cidade de São Paulo - SP
At.: Bernardo Taier / Ingrid Gross
E-mail: bernardo.taier@brookfield.com / bpgjur@brookfield.com

(ii) Para o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001– São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: +55 (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.")

NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by
CLAUDIO ANDRE SAYEG
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:13:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
3C1AFDDE753F41E...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 17:26:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
18C028390DF540B...

Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:44:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:36:27 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
CEF575E90AD147E...

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Vinhedo	4.682	Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo	Não
Vinhedo	4.683	Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300629418, neste ato representada na forma de seu estatuto social;

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 164.508 (cento e sessenta e quatro, quinhentas e oito) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		Tel.: N/A	
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C		E-mail: N/A	
Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 164.508 (cento e sessenta e quatro, quinhentas e oito)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.

entre,

SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.
como Emitente

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 28

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 34

8 GARANTIAS 35

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 41

10 DECLARAÇÕES 43

11 DESPESAS 45

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 45

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.534.548/0001-03 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300640217, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SF 818**");

(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 Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a NK 336, a SX 085, a SX 086 e a SX 087, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representado pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam **LPP I**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A., **REC LOG 441 S.A**. e **Draco Empreendimentos e Participações S.A.** (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SF 818, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84.008 e 25.437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra SF 818**")*,* entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento EM Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **REC IMIGRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.707.602/0001-95 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto das matrículas número 84.008 e 25.437, ambas registradas perante o Serviço de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra SF 818: (i) o pagamento do montante total

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

equivalente a R$438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Compra e Venda SF 818 ("**Parcela Fechamento**"); e (ii) o montante total equivalente a R$161.454.000,00 (cento e sessenta e um milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SF 818 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries, ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários contarão com as garantias representadas por: **(a)** a alienação fiduciária dos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(I) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), , em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societário da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusulas 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$ 438.546.000,00 (quatrocentos e trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo **(i)** R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões, duzentos e quarenta e sete mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e **(ii)** R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, duzentos e noventa e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentas e quarenta e seis) Notas Comerciais, sendo (i) 313.247 (trezentas e treze mil, duzentas e quarenta e sete) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) 125.299 (cento e vinte e cinco mil, duzentas e noventa e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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 à prostituição, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 17334-3, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNe \times (FatorJuros - 1)}$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro. **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,4500 (quarenta e cinco centésimos);

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.11.1 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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 o 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 pelo 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**").

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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, devido 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.4.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.4.4 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.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) , acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.4.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.4.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.4.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Alienações Permitidas" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.4.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.4 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.4.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.4.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.4.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.4.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.5 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.5.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

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

5.1.1.);

5.5.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.5.3 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.

5.5.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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

5.5.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.5.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.6 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.6.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.6.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, ou (c) no prazo de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra SF 818, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 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 do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.5 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1 (xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.6 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas**.**

8.2.7 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

8.2.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.9 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4 acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Termo de Securitização), sem que o Registro Contrato AFI (conforme definido no Termo de Securitização) tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (**"Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo Titular de Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente de cada um dos Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como os Atos Societários Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) 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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, diretamente ou por meio da Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS 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 o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001– São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: +55 (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SF 818 Participações Societárias S.A.")

SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 17:26:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
18C0283902F540B...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
CLAUDIO ANDRÉ SAYEG
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:13:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
3C1AFDDE753F41E...

Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:44:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:36:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAEC/SERPRO RFB v4
CEF575E90AD147E...

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imigrantes	84.008	02º Oficial de Registro de Imóveis São Bernardo do Campo - SP	Não
Imigrantes	25.437	02º Oficial de Registro de Imóveis São Bernardo do Campo - SP	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.534.548/0001-03 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300640217, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SF 818**");

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 171.075 (cento e setenta e um mil e setenta e cinco) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**	Tel.: N/A
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C	E-mail: N/A

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	

Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 438.546 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentas e quarenta e seis)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre,

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.

como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA AUSÊNCIA DE REGISTRO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 29

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 36

8 GARANTIAS 36

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 42

10 DECLARAÇÕES 44

11 DESPESAS 46

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 47

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670973, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 085**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no sob o CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 - ("**SF 818**"), **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**") **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a NK 336, a SF 818, a SX 086 e a SX 087, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representado pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Empreendimentos Imobiliários, LPP Empreendimentos e Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A., REC LOG 441 S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A. (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SX 085, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra SX 085**"), entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representados por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestora por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho de 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **BOREAL PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.073.851/0001-20 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula número 72117, registrado perante o 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$236.100.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões e cem mil), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra SX 085: (i) o pagamento do montante total equivalente a R$185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

oitocentos e oitenta e dois mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Compra e Venda SX 085 ("**Parcela Fechamento**"); e (ii) o montante total equivalente a R$50.218.000,00 (cinquenta milhões, duzentos e dezoito mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SX 085 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários, contarão com as garantias representadas pela **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(l) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), , em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societário da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra de Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, dos Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$ 185.882.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e dois mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo **(i)** R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e duas) Notas Comerciais, sendo **(i)** 132.773 (cento e trinta e dois mil, setecentas e setenta e três) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) 53.109 (cinquenta e três mil, cento e nove) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente de que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA)*, conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira de Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 98671-0, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

(i) **Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais.** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

(i) As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

(i) As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

(i) O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

(i) O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$Fator\ Spread = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = *spread* equivalente a 0,5000 (cinco décimos), informado com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$Fator\ Spread = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = *spread* equivalente a 0,4500 (quarenta e cinco centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive),

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

sendo “dup” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

(a) define-se “**Período de Capitalização**” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.1.11 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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 o 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 pelo Titular

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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**").

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01 a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade (i) integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e (ii) origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.5.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.5.4 abaixo, as Partes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA AUSÊNCIA DE REGISTRO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas**:**

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento), acrescido **(a)** da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e **(b)** demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro

5.4.1 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emitente assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Registro Contrato AFI**") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("**Prazo Inicial Registro RGI**"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Medição LTV Registro AFI**"), será concedido à Emitente o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("**Prazo Extraordinário Registro RGI**")**.** Na hipótese de **(1)** descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou **(2)** ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Emitente tenha realizado o Reforço ECA (conforme abaixo definido), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Emitente ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.4.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**").

5.4.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.4.4 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.4.5 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4.6 Na hipótese de ausência da conclusão do Registro Contrato AFI perante o cartório de registro de imóveis competente até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI sem que a Emitente tenha realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, a Emitente fica obrigada a fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de, em um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente, em montante correspondente a, no mínimo, à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis cujo registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Irajá não tenha sido concluído ou, em caso de não haver qualquer Registro Contrato AFI (em qualquer caso, tomando-se por base último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente) ("**Reforço ECA**").

5.4.7 O Reforço ECA deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do final do Prazo Extraordinário Registro RGI e, uma vez celebrado, a Emitente seguirá com as providências para conclusão de tal registro por prazo indeterminado. O Reforço ECA permanecerá vigente até que: (a) o Registro Contrato AFI seja concluído relativamente à totalidade do Imóvel; ou (b) a quitação integral das Obrigações Garantidas vinculadas às Notas Comerciais, o que primeiro ocorrer.

5.5 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.5.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.5.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV e Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.5.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Alienações Permitidas**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.5.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.4 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.5.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.5.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.5.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.5.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações 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 por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.6 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.6.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 acima.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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; e

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

5.1.1.);

5.6.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.6.3 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.

5.6.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

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

5.6.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.6.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.7 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.7.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.7.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) 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 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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

localiza o Imóvel, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, 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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra SX 085, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de comunicação por escrito a ser enviada pelo 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.

6.9.2 .

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 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 do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado, observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Adicionalmente, para os fins exclusivos da Medição LTV Registro AFI, o LTV será medido mediante a divisão do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva data de verificação, com o valor de todos os Imóveis Emitentes BSREP V, desconsiderando proporcionalmente o equivalente à parcela do Imóvel que tenha dado causa ao impedimento de registro perante o cartório de registro de imóveis competente, detalhado na Cláusula 5.4.1 acima, conforme laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.2.5 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.6 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1 (xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.7 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, exceção feita à hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, nos termos lá dispostos**.**

8.2.8 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

8.2.9 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.10 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

os valores relativos à cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4 acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que o Registro Contrato AFI tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente adicionalmente obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo 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 das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente de cada um dos Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como os Atos Societários Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) 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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 acima, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos impostos incidentes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Comunicações. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SX 085 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 o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
05433-001 – São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.")

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

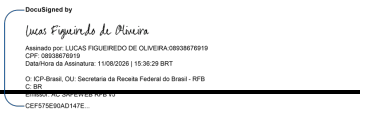
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Dutra I e Dutra II	72.117	01º Registro de Imóveis de Guarulhos – São Paulo	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670973, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 085**");

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e duas) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		Tel.: N/A	
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C		E-mail: N/A	
Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 185.882 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e duas)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre,

SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 28

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 34

8 GARANTIAS 35

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 41

10 DECLARAÇÕES 43

11 DESPESAS 45

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 45

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliarios ("**CVM**") 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670965, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 086**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 - ("**SF 818**"), **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a NK 336, a SX 085, a SF 818 e a SX 087, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representado pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Empreendimentos Imobiliários, LPP Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., REC LOG 411 S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A. (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SX 086, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra SX 086**"), entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento EM Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.745/0001-06 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula número 2002, registrada perante o Ofício Único do Município de Itatiaia, Estado do Rio de Janeiro ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$82.900.000,00 (oitenta e dois milhões e novecentos mil reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra SX 086: (i) o pagamento do montante total equivalente a R$63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

cinquenta e quatro mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Compra e Venda SX 086 ("Parcela Fechamento"); e (ii) o montante total equivalente a R$19.646.000,00 (dezenove milhões, seiscentos e quarenta e seis mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA,** conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SX 086 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários contarão com as garantias representadas por: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(I) são considerados "**Documentos da Operação**": (i) cada Termo de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (iii) os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); (iv) o Termo de Securitização; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o aviso ao mercado; (viii) o anúncio de início da Oferta; (ix) o anúncio de encerramento da Oferta; (x) o prospecto preliminar; (xi) o prospecto definitivo; (xii) a lâmina da Oferta; e (xiii) eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

(J) Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), , em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societário da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$63.254.000,00 (sessenta e três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 63.254 (sessenta e três mil, duzentas e cinquenta e quatro) Notas Comerciais, sendo (i) 45.181 (quarenta e cinco mil, cento e oitenta e uma) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.073 (dezoito mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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 à prostituição, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 98670-2, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

(i) **Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais.** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

(i) As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

(i) As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**),

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,5000 , informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro. **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) “g” abaixo.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,4500 (quarenta e cinco centésimos);

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.11.1 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou o 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 pelo 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**").

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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, devido 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.4.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.4.4 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.

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 **Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) , acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.4.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.4.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.4.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) ao valor integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, por ocasião do

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Alienações Permitidas**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.4.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.4 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.4.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.4.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.4.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.4.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações 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 por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.5 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.5.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

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

5.1.1.);

5.5.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.5.3 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.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.5.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

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

5.5.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.5.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.6 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.6.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.6.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) dias contados da referida decisão ou formal notificação, pela Emitente, de referido evento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao Titular das Notas Comerciais: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, 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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao Titular das Notas

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra SX 086, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado, observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.5 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1 (xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.6 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.2.7 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.2.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.9 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4 acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Termo de Securitização), sem que o Registro Contrato AFI (conforme definido no Termo de Securitização) tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma)

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo Titular de Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente de cada um dos Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como os Atos Societários Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, diretamente ou por meio da Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SX 086 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 o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001– São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Telefone: +55 (11) 4270-0130

12.1.2 E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

12.1.3 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.4 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.")

SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by
CLAUDIO ANDRÉ SAYEG
Assinado por: CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898
CPF: 08444415898
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:13:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
3C1AFDDE753F41E...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
HILTON REJMAN
Assinado por: HILTON REJMAN:13486377817
CPF: 13486377817
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 17:26:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
18C028390DF5408...

Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:36:26 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
CEF575E90AD147E...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:44:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Itatiaia	2.002	Ofício Único do Município de Itatiaia – Rio de Janeiro	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro e companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliarios ("**CVM**") 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670965, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 086**");

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 63.254 (sessenta e três, duzentos e cinquenta e quatro) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**	Tel.: N/A
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C,	E-mail: N/A

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22	
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A	
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 63.254 (sessenta e três, duzentos e cinquenta e quatro)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre,

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente.

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 28

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 34

8 GARANTIAS 35

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 41

10 DECLARAÇÕES 43

11 DESPESAS 45

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 45

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.981/0001-48, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300671261, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 087**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no sob o CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A., S**ociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**SF 818**"), **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a NK 336, a SX 085, a SX 086 e a SF 818, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representados pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Imigrantes Empreendimentos Imobiliários, LPP Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A. (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SX 087, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram a adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra SX 087**"), entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representados por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestora por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho de 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **REC LOG 411 S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.964.913/0001-77 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu a adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula número 34592, registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$95.200.000,00 (noventa e cinco milhões e duzentos mil reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra SX 087: (i) o pagamento do montante total equivalente a R$73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

cinquenta e cinco mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SX 087 ("**Parcela Fechamento**"); e (ii) o montante total equivalente a R$21.445.000,00 (vinte e um milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SX 087 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários contarão com as garantias representadas por: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(l) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societários da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação do Ato Societário Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$ 73.755.000,00 (setenta e três milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões e setenta e três mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 73.755 (setenta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco) Notas Comerciais, sendo (i) 52.682 (cinquenta e dois mil, seiscentas e oitenta e duas) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 21.073 (vinte e um mil e setenta e três) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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 à prostituição, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão condizentes com operações desta natureza, bem como a formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 98864-1, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**),

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro. **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) “g” abaixo.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,4500 (quarenta e cinco centésimos);

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.1.11 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor da Remuneração das Notas Comerciais, por proibição legal ou judicial, a Emitente e/ou o 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 pelo 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**").

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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, devido 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.4.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.4.4 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.

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 **Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) , acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.4.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.4.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.4.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Alienações Permitidas**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.4.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.45.3 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.4.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.4.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.4.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.4.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações 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 por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.5 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.5.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

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

5.1.1.);

5.5.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

5.5.3 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.

5.5.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

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

5.5.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.5.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.6 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.6.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.6.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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**;**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 30 (trinta) 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 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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, 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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) descumprimento, pela Emitente, de obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão ou nos Contratos de Garantia, na respectiva

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido descumprimento;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra SX 087, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 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 do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado, observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.5 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1(xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.6 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas**,**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.2.7 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

8.2.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.9 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"),

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4, acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Termo de Securitização), sem que o Registro Contrato AFI (conforme definido no Termo de Securitização) tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, incluindo as eventuais Despesas previstas nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo Titular de Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente do Ato Societário da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como o Ato Societário da Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) 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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, diretamente ou por meio da Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SX 087 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 o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

CEP 05433-001– São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: +55 (11) 4270-0130

12.1.2 E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.")

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Campo Grande	34.592	12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.981/0001-48, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300671261, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 087**");

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 73.755 (setenta e três mil, quatrocentas e cinquenta e cinco) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**	Tel.: N/A

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C,		E-mail: N/A	
Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22	
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A	
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 73.755 (setenta e três mil, setecentas e cinquenta e cinco)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

ANEXO III

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre,

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente.

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 8

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 9

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA AUSÊNCIA DE REGISTRO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 21

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 29

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 35

8 GARANTIAS 36

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 42

10 DECLARAÇÕES 44

11 DESPESAS 46

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 46

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1912, 8º Andar, Sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.156/0001-68, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670841, neste ato representada na forma de seu estatuto social; ("**Emitente**" ou **"SX 088**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais, quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 - ("**SF 818**"), **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"), **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com a Emitente, SF 818, a NK 336, a SX 085, a SX 086 e a SX 087, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho de 2017, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes Empreendimentos Imobiliários, LPP I Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A., REC LOG 441 S.A. e Draco Empreendimentos e Participações S.A. ("**Companhias Alvo BSREP V**" e "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram a adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 190085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a Emitente e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) pela aquisição do Imóvel, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$90.100.000,00 (noventa milhões e cem mil reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra Irajá: **(i)** o pagamento do montante total equivalente a R$65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor da Vendedora Irajá, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra Irajá ("**Parcela Fechamento**"); e **(ii)** o montante total equivalente a R$24.152.000,00 (vinte e quatro milhões, cento e cinquenta e dois mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à Vendedora Irajá, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra Irajá ("**Parcela Final**");

(D) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em duas séries ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**",

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(E) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(F) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(G) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários, contarão com as garantias representadas pela **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**") **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da Emitente, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P. (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(H) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**") em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga das Garantias; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A Alienação Fiduciária de Ações e a celebração do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações serão realizadas com base nas deliberações tomadas em ato societário ("**Ato de Aprovação da SF 873**" e, quando em conjunto com os Atos Societários da Emitente, os "**Atos Societários**") da **SF 873 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401. 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04794-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35265154242, inscrita no CNPJ sob o nº 57.625.947/0001-05 ("**SF 873**").

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação do Ato Societário Emitente

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Atos Societários da Emitente, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Emitente e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 É de responsabilidade da Emitente a veracidade dos documentos encaminhados,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$ 65.948.000,00 (sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e oito mil reais), na Data de Emissão (**"Valor Total da Emissã**o"), sendo (i) R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 65.948 (sessenta e cinco mil e novecentas e quarenta e oito) Notas Comerciais, sendo (i) 47.106 (quarenta e sete mil, cento e seis) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 18.842 (dezoito mil, oitocentas e quarenta e dois) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente de que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA)*, conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores 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.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 0098674-4, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitárioou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = Fator\ DI \times Fator\ Spread$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = *spread* equivalente a 0,5000 (cinquenta centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = Fator\ DI \times Fator\ Spread$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = *spread* equivalente a 0,4500 (quarenta e cinco centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.1.11 e seguintes abaixo;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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 o 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 pelo 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**").

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) Caso não seja realizada a referida Assembleia Geral, a Emitente poderá, a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor das Notas Comerciais. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01 a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade (i) integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e (ii) origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.5.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 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 5.5.4 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.

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA AUSÊNCIA DE REGISTRO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** de eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(c) de prêmio a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.6.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 **Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro, conforme abaixo indicada), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas**:**

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento), acrescido **(a)** da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e **(b)** demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro

5.4.1 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emitente assumiu a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Registro Contrato AFI**") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("**Prazo Inicial Registro RGI**"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pelo Titular das Notas Comerciais com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Medição LTV Registro AFI**"), será concedido à Emitente o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("**Prazo Extraordinário Registro RGI**")**.** Na hipótese de **(1)** descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou **(2)** ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Emitente tenha realizado o Reforço ECA (conforme abaixo definido), a Emitente deverá realizar uma amortização

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos deste Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Emitente ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.4.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**").

5.4.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro.

5.4.4 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.6 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.4.5 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4.6 Na hipótese de ausência da conclusão do Registro Contrato AFI perante o cartório de registro de imóveis competente até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI sem que a Emitente tenha realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, a Emitente fica obrigada a fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de, em um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, aportar, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente, em montante correspondente a, no mínimo, à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis cujo registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Irajá não tenha sido concluído ou, em caso de não haver qualquer Registro Contrato AFI (em qualquer caso, tomando-se por base último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente) ("**Reforço ECA**").

5.4.7 O Reforço ECA deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do final do Prazo Extraordinário Registro RGI e, uma vez celebrado, a Emitente seguirá com as providências para conclusão de tal registro por prazo indeterminado. O Reforço ECA permanecerá vigente até que: (a) o Registro Contrato AFI seja

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

concluído relativamente à totalidade do Imóvel; ou (b) a quitação integral das Obrigações Garantidas vinculadas às Notas Comerciais, o que primeiro ocorrer.

5.5 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.5.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Emitente ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que **(a)** 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 alienação das ações de emissão da Emitente ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou **(b)** a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente **(c)** em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.5.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.5.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.6.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV e Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.5.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações Permitidas**", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Alienações Permitidas" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.5.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.5.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.3 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Emitente ou do Imóvel 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**").

5.5.5 Nos termos da Cláusula 5.5.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.5.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.5.7 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Emitente, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.6 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.6.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

Y = significa o prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme o caso (vide Cláusula 5.1.1.);

5.6.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.6.3 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.

5.6.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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

5.6.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.6.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.7 Oferta de Resgate Antecipado Total

5.7.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.7.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.7.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.7 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, ou (c) no prazo de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos das Garantias;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão ou nos demais Documentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

da Operação, sem a prévia anuência do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.3 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

nesta hipótese, não há qualquer incidência de prêmio relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield Corporation ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.4 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra Irajá, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.5 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.6 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

6.7 As deliberações em Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.7.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.8 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.8.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 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 do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente outorgará, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusula 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado pela Emitente na figura de fiduciante e pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido por um dos Avaliadores Autorizados, observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 Adicionalmente, para os fins exclusivos da Medição LTV Registro AFI, o LTV será medido mediante a divisão do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva data de verificação, com o valor de todos os Imóveis Emitentes BSREP V, desconsiderando proporcionalmente o percentual ocupado

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

pelo direito real de superfície existente junto ao Imóvel, ou seja, o equivalente à parcela do Imóvel que tenha dado causa ao impedimento de registro perante o cartório de registro de imóveis competente, detalhado na Cláusula 5.4.1 acima, conforme laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração.

8.2.4 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.5 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.6 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1(xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.7 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores, 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido: (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, exceção feita à hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro nos termos lá dispostos.

8.2.8 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

8.2.9 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.2.10 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a SF 873 e o **BPG V LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, regido pelas disposições contidas em seu regulamento, pela Resolução da CVM nº 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 55.636.766/0001-59, administrado pelo Banco Genial S.A. ("**Acionistas Irajá**") outorgarão alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.3, acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que o Registro Contrato AFI tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001 ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais**") e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

(I) Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

(III) No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**",

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo 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 das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente do Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados, inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como o Atos Societários da Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

que tange à saúde e segurança ocupacional, incluindo trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SX 088 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 o Titular das Notas Comerciais:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP: 05433-001– São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

E-mail: securitizadora@opea.com.br **/** manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.")

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Irajá	4.781	8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Irajá	20.798	8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1912, 8º Andar, Sala 81, bairro Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.156/0001-68, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300670841, neste ato representada na forma de seu estatuto social; ("**Emitente**" ou **"SX 088**");

Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora peranteCVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 65.948 (sessenta e cinco mil e novecentas e quarenta e oito) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25
de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**	Tel.: N/A
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C	E-mail: N/A

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	

Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 65.948 (sessenta e cinco mil e novecentas e quarenta e oito)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

entre,

SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
como Emitente,

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
como titular das Notas Comerciais

Datado de
11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Índice

1 AUTORIZAÇÃO 5

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 9

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS 10

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL 22

6 VENCIMENTO ANTECIPADO 28

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS 34

8 GARANTIAS 35

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE 41

10 DECLARAÇÕES 43

11 DESPESAS 45

12 DISPOSIÇÕES GERAIS 45

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

(1) **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300671252, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 089**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

A Emitente e o Titular das Notas Comerciais quando em conjunto, serão denominados "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**".

Considerando que:

(A) em 24 de julho de 2026, a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**SF 818**"), **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"), **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"), **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"), **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**" e, em conjunto com a Emitente, a SX 088 (conforme abaixo definida), a NK 336, a SX 085, a SX 086 e a SF 818, "**Emitentes BSREP V**"), celebraram, cada uma, seu respectivo "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**"), com os Promitentes Vendedores, representado pela GLP Gestora, contando com a interveniência das companhias alvo BSREP V, quais sejam REC Imigrantes

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Empreendimentos Imobiliários, LPP Empreendimentos e Participações S.A., Boreal Participações S.A., Crater Empreendimentos e Participações S.A. e REC LOG 441 S.A. (em conjunto com a Companhia, "**Companhias Alvo BSREP V**" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra SX 089, "**Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V**", respectivamente), por meio do qual as Emitentes BSREP V se comprometeram adquirir as ações representativas do capital social das Companhias Alvo BSREP V ("**Ações Alvo BSREP V**"), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas 34592, do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, 84008 e 25437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, 4781 e 20798 ambas o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, 2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ, 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP (em conjunto com o Imóvel, "**Imóveis Emitentes BSREP V**");

(B) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("**Contrato de Venda e Compra Irajá**" e, quando em conjunto com os Contratos de Venda e Compra Emitentes BSREP V, simplesmente "**Contratos de Venda e Compra**"), entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.974.156/0001-68 ("**SX 088**") e a **REC LOG 331 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, cj. 501, Edifício Pedro Mariz - Birmann 31, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.857.635/0001-11 ("**Vendedora Irajá**"), por meio do qual a SX 088 se comprometeu a comprar e a Vendedora Irajá se comprometeu a vender o imóvel objeto das matrículas 20798-A e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**" e, quando em conjunto com os Imóveis Emitentes BSREP V, simplesmente "**Imóveis**");

(C) em 24 de julho de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Venda e Compra SX 089**"), entre a Emitente, determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento EM Participações – Multiestratégia (em conjunto, os "**Promitentes Vendedores**"), representado por sua gestora, **GLP CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE RECURSOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 5º Andar, conjunto 501, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita CNPJ sob o nº. 13.478.471/0001-51, devidamente habilitada pela CVM para atuar como gestor por meio do Ato Declaratório nº 15.686, de 01 de junho 2017 ("**GLP Gestora**"), contando com a interveniência da **DRACO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.762/0001-35 ("**Companhia**"), por meio do qual a Emitente se comprometeu adquirir as ações da Companhia ("**Ações**"), com vistas a, indiretamente, adquirir o imóvel objeto da matrícula número 190085 registrada perante o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Imóvel**"), melhor descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(D) pela aquisição das Ações, a Emitente se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$67.600.000,00 (sessenta e sete milhões e seiscentos mil reais), sendo certo que, conforme disposto no Contrato de Venda e Compra SX 089: (i) o pagamento do montante total equivalente a R$58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

mil reais) se dará em determinadas parcelas de juros e amortização pela Emitente em favor de **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Compra e Venda SX 089 ("**Parcela Fechamento**"); e (ii) o montante total equivalente a R$9.493.000,00 (nove milhões, quatrocentos e noventa e três mil reais) será realizado diretamente pela Emitente à **GLP INVESTIMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, conforme condições, datas e percentuais descritos no Contrato de Venda e Compra SX 089 ("**Parcela Final**");

(E) para financiar o pagamento da Parcela Fechamento, e, consequentemente, a aquisição, indiretamente, do Imóvel, a Emitente tem interesse em realizar a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**"), em conformidade com este *"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Termo de Emissão**"), sendo que, do mesmo modo, para financiar o pagamento das respectivas Parcelas Fechamento (conforme definido nos respectivos Contratos de Venda e Compra), as Emitentes BSREP V, além da Emitente supracitada, realizarão, cada uma, a sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, nos moldes da Lei 14.195, em conformidade com seus respectivos termos de emissão ("**NCs BSREP V**" e em conjunto com as Notas Comerciais, "**Notas Comerciais Lastro**" e "**Termos de Emissão NCs BSREP V"** e em conjunto com este Termo de Emissão de Notas Comerciais, "**Termos de Emissão Lastro**", respectivamente);

(F) as Notas Comerciais Lastro serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que, por sua vez, emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), para representar a totalidade de tais créditos imobiliários ("**Créditos Imobiliários Notas Comerciais**" ou "**Créditos Imobiliários**" e "**Operação**", respectivamente);

(G) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), por meio da celebração do respectivo "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados"*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), os quais, serão objeto de colocação pública nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei de Valores Mobiliários**"), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais aplicáveis ("**Oferta**"), conduzida pelo **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, pelo **Banco Bradesco BBI S.A.** e pelo **UBS BB Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A**. (em conjunto, os "**Coordenadores**");

(H) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas) decorrentes dos Créditos Imobiliários contarão com as garantias representadas por: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme abaixo definidos) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**"); e

(I) são considerados "**Documentos da Operação**": **(i)** cada Termo de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** o prospecto preliminar; **(xi)** o prospecto definitivo; **(xii)** a lâmina da Oferta; e **(xiii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

Resolvem as Partes, por meio do presente, celebrar o Termo de Emissão, observadas as Cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A Emissão e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Ações são realizadas com base nas deliberações tomadas pela Emitente e refletidas em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, os "**Atos Societários da Emitente**"), em que se aprovaram **(a)** a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195; **(b)** a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(c)** a autorização à diretoria da Emitente e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas nos Atos Societários da Emitente.

1.2 A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis e a celebração da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios serão realizadas com base nas deliberações tomadas pela Companhia e refletidas em seu ato societário a ser realizado ("**Ato Societário da Companhia**" e, quando em conjunto com os Atos Societário da Emitente, os "**Atos Societários**"), em que se aprovaram **(a)** a outorga das Garantias; e **(b)** a autorização à

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

diretoria da Companhia e/ou seus procuradores para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Companhia.

1.3 Registro na CVM e na ANBIMA

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de Notas Comerciais, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**").

1.4 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários da Emitente e da Companhia

1.4.1 Nos termos do artigo 289, inciso I da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), os Atos Societários da Emitente serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e serão publicados eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, dos Atos Societários da Emitente, devidamente inscritos na JUCESP, deverão ser enviados pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.4.2 O Ato Societário da Companhia será protocolado para registro na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de assinatura e será publicado eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra da referida ata na página do Jornal de Publicação 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). Uma cópia física ou eletrônica (formato .pdf), conforme aplicável, do Ato Societário da Companhia, devidamente inscrito na JUCESP, deverá ser enviada pela Emitente ao Titular das Notas Comerciais em até 5 (cinco) dias após o respectivo arquivamento.

1.5 Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis

1.5.1 Em função da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser outorgada nos termos da Cláusula 8.2 abaixo, e sem prejuízo das demais formalidades previstas nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis serão formalizadas por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e serão constituídas mediante o registro de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, e averbação de qualquer aditamento subsequente, no competente Ofício de Registro de Imóveis, conforme disposto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("**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 nº 9.514**"), observados os prazos e procedimentos a serem previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.6 Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus eventuais aditamentos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

1.6.1 Em função da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios outorgada nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ("**Cartórios de RTD**"), na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, conforme alterada.

1.6.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.6.3 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.7 Registro da Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos

1.7.1 Em função da Alienação Fiduciária de Ações outorgada nos termos da Cláusula 8.4 abaixo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos serão levados a registro pela Emitente, às suas expensas, nos competentes Cartórios de RTD, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015.

1.7.2 A Emitente deverá protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e seus eventuais aditamentos perante os Cartórios de RTD aplicáveis nos prazos previstos nos Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.3 A Alienação Fiduciária de Ações deverá ser averbada nos livros das ações da Companhia e autenticados perante a junta comercial competente, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, em virtude da constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.7.4 Caso a Emitente não realize os protocolos dentro do prazo previsto no seu respectivo instrumento, o Titular das Notas Comerciais, na qualidade de credor, poderá promover o protocolo acima previsto, devendo a Emitente arcar com todos os respectivos custos e despesas do respectivo registro, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emitente.

1.8 Escrituração

1.8.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada.

2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

2.1 Os recursos obtidos pela Emitente por meio da Emissão serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra das Ações, com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas descritas no Anexo I ("**Destinação dos Recursos**").

2.2 Os recursos obtidos com a Emissão serão integralmente utilizados pela Emitente para a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Destinação dos Recursos, de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 2.1 acima, de modo que, excetuados os recursos obtidos com a Emissão, 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 das Ações e, indiretamente, do Imóvel.

2.3 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emitente com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

2.4 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.

2.5 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 do Titular das Notas Comerciais.

2.6 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 2.9 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.

2.7 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas constantes dos documentos comprobatórios.

2.8 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 aquisição das Ações e por consequência do Imóvel.

2.9 Solicitação de Autoridade

2.9.1 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 ao 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 da Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Prazo de Integralização

3.1.1 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) ou, havendo subscrições e integralizações em mais de uma data, pelo Valor Nominal das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definida) incidente *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nos termos da Cláusula 4.1.4 abaixo. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser concedido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais, desde que seja aplicado à totalidade das Notas Comerciais.

3.2 Local de Emissão

3.2.1 Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.3 Número da Emissão

3.3.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

3.4 Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries ("**Séries**"), sendo as notas comerciais da primeira série as "**Notas Comerciais Primeira Série**"; e as notas comerciais da segunda série as "**Notas Comerciais Segunda Série**".

3.5 Valor Total da Emissão

3.5.1 O valor total da Emissão é de R$58.107.000,00 (cinquenta e oito milhões, cento e sete mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo (i) R$41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais) das Notas Comerciais Primeira Série; e (ii) R$16.602.000,00 (dezesseis milhões, seiscentos e dois mil reais) das Notas Comerciais Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

3.6 Valor Nominal Unitário

3.6.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ou na Primeira Data de Integralização da respectiva série, conforme aplicável ("**Valor Nominal Unitário**").

3.7 Quantidade de Notas Comerciais

3.7.1 Serão emitidas 58.107 (cinquenta e oito mil, cento e sete) Notas Comerciais, sendo (i) 41.505 (quarenta e uma mil, quinhentas e cinco) Notas Comerciais da Primeira Série; e (ii) 16.602 (dezesseis mil, seiscentas e duas) Notas Comerciais da Segunda Série, observado que a Quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

3.7.2 **Distribuição Parcial**: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com consequente colocação parcial das Notas Comerciais ("**Distribuição Parcial**"),

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que observada a colocação dos CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Caso haja distribuição parcial dos CRI Segunda Série, os CRI Segunda Série não colocados no âmbito da Oferta não serão emitidos pela Securitizadora, e, as Notas Comerciais da Segunda Série, consequentemente, serão canceladas pela Emitente, em volume proporcional aos CRI da segunda série não emitidos. Em caso de Distribuição Parcial, este Termo de Emissão será objeto de aditamento para (re)ratificar (i) o Valor Total da Emissão final, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial; e (ii) a quantidade total final de Notas Comerciais que foram efetivamente subscritas e integralizadas, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

3.8 Titularidade das Notas Comerciais

3.8.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada conforme o registro realizado e extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) em nome do Titular das Notas Comerciais, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195.

4 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1 Características Básicas

4.1.1 Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais será 25 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**").

4.1.2 Forma das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem registradas em nome do titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante da titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3 Colocação

(i) A colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para o Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(ii) As Notas Comerciais serão registradas em nome do Titular das Notas Comerciais.

(iii) Os eventos financeiros e os pagamentos referentes às Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(iv) As Notas Comerciais serão negociáveis de forma privada e não serão admitidas à negociação no mercado secundário. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas por meio de operações privadas, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador, fora do ambiente B3.

4.1.4 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pelo Titular das Notas Comerciais por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme o modelo descrito no Anexo II ("**Boletim de Subscrição**"), aderindo a todos os termos e condições estabelecidos no presente Termo de Emissão.

(ii) Caso as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) não sejam integralmente cumpridas até a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, o Titular das Notas Comerciais não estará obrigado a integralizar, total ou parcialmente, as Notas Comerciais, tornando-se rescindido e sem efeito este Termo de Emissão, e retornando as Partes ao *status quo ante*, ressalvada a obrigação da Emitente de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação dos Coordenadores neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, todas as despesas comprovadamente incorridas até a data da rescisão, nos termos estabelecidos neste Termo de Emissão.

(iii) A integralização das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**"), à satisfação das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), para fins deste Termo de Emissão:

(a) declaração da Emitente que está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118;

(b) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emitente, que afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações pela Emitente e/ou torne inviável ou desaconselhável a realização da Oferta;

(c) (i) ausência de descumprimento das obrigações da Emitente; e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem estabelecidas nos Documentos da Operação;

(d) inexistência de violação pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas e administradores de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou internacional, relativo ao combate à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com o oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.429, de 2 de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

junho de 1992, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e a Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e do Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");

(e) inexistência de descumprimento pela Emitente e/ou respectivas Afiliadas da 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 à prostituição, crimes ambientais 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 a Emitente atue, assim como, do local onde os Imóveis estão localizados, 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**");

(f) perfeita formalização (i) deste Termo de Emissão, (ii) dos Atos Societários de aprovação; (iii) da celebração do ECA, entendendo-se como perfeita formalização a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(g) arquivamento na junta comercial competente dos atos societários de aprovação da emissão/celebração deste Termo de Emissão; e

(h) negociação, preparação e concordância de todos os termos e condições de toda a documentação necessária à Operação e à constituição das Garantias, conforme o caso, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, observado que os termos dos referidos instrumentos serão condizentes com operações desta natureza, bem como a

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

formalização de tais instrumentos seguirá o fluxo comumente aplicado em operações desta natureza.

(iv) A Emitente deverá entregar à **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Custodiante**"), no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da subscrição e integralização das Notas Comerciais, 1 (uma) cópia digital do Boletim de Subscrição devidamente assinado.

(v) Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Titular das Notas Comerciais (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Notas Comerciais, uma "**Data de Integralização**"), podendo o preço da integralização ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, por seu Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) ou, em eventuais datas posteriores à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, em ambos os casos, após o atendimento das Condições Precedentes ("**Preço de Integralização**"). Para fins deste Termo de Emissão, considera-se a "**Primeira Data de Integralização**" a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição e integralização parcial das Notas Comerciais.

(vi) O Preço de Integralização será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("**TED**") ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, à conta corrente nº 98675-1, agência nº 0910, de titularidade da Emitente, mantida junto ao Banco Itaú (341) ("**Conta de Livre Movimentação**"), nos seguintes prazos: (i) na data de integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) do dia em questão, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou (ii) excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, no Dia Útil imediatamente posterior, caso as Condições Precedentes venham a ser cumpridas e os recursos oriundos da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários sejam recebidos nas Contas Centralizadoras a partir de 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

(vii) O comprovante da TED ou de outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros servirá para todos os fins de direito, como meio de prova da quitação do Preço de Integralização.

4.1.4.1. Para fins deste Termo de Emissão, define-se como "Afiliadas": as entidades controladas, direta ou indiretamente pelos Emitentes BSREP V.

4.1.5 Data de Início da Rentabilidade

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(i) **Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais.** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Notas Comerciais ("**Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais**").

4.1.6 Conversibilidade

(i) As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Emitente, conforme disposto no §2º do artigo 51 da Lei nº 14.195.

4.1.7 Prazo de Vigência e Data de Vencimento

(i) As Notas Comerciais terão prazo de 1822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias e vencerão no dia 21 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado.

4.1.8 Amortização Ordinária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data do Vencimento ("**Amortização Ordinária das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado decorrentes de um Evento de Vencimento Antecipado previstas neste Termo de Emissão.

4.1.9 Atualização Monetária das Notas Comerciais

(i) O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária ou correção por qualquer índice.

4.1.10 Remuneração das Notas Comerciais

Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Primeira Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual.;

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Primeira Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

(ii) **Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa DI"**), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série, a "**Remuneração**").

(a) A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série,, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais, ou Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série em questão, ou da data de pagamento por vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou na data de um eventual Resgate Antecipado Total, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (FatorJuros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Segunda Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator de Juros = Fator DI x Fator Spread

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:

Fator Spread = Produtório do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI consideradas para a Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, a partir da primeira data de integralização das Notas Comerciais Segunda Série ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro. **k =** Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n".

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, conforme item (ii) "g" abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Spread} = (1 + Spread)^{\frac{dup}{252}},$$

onde:

Spread = 0,4500 (quarenta e cinco centésimos);

dup= número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais Segunda Série (ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais.

(a) define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização das Notas Comerciais da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou nas datas de pagamento da Remuneração da respectiva série, se houver, indicadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data de pagamento subsequente (exclusive), até a Data de Vencimento.

(b) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

(c) o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(d) 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;

(e) o valor da Remuneração será incorporado ao valor das Notas Comerciais para efeito de apuração do saldo devedor;

(f) 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 4.11.1 e seguintes abaixo;

(g) a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) dias úteis. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 11 de agosto de 2026 será a Taxa DI divulgada no dia 09 de agosto de 2026, considerando que os dias 09, 10 e 11 de agosto de 2026 são Dias Úteis; e

(h) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.1.11 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

(a) 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 o 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 pelo 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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

níveis de Remuneração ("**Taxa Substitutiva DI**").

(b) 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 o Titular das Notas Comerciais quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

(c) Caso a assembleia de Titular 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 Titular 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, devido 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 resgatadas ou adquiridas, para cada dia do período em que houver a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. O 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.

(d) 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. Caso a Emitente opte por não realizar o pagamento antecipado, até que seja realizada nova Assembleia Especial de Titular das Notas Comerciais, será utilizada, para o cálculo do valor de Remuneração prevista neste Termo de Emissão, aplicável à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.1.12 Pagamento da Remuneração

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração será paga trimestralmente, sendo os pagamentos devidos nos percentuais e datas indicados na tabela constante do Anexo III ao presente Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**" e, em conjunto com a Data de Pagamento Amortização das Notas Comerciais **"Datas de Pagamento das Notas Comerciais**"), ressalvados os pagamentos em decorrência das hipóteses de resgate e vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto neste Termo de Emissão.

4.2 Classificação de Risco

4.2.1 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating às Notas Comerciais.

4.3 Local de Pagamento

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

4.3.1 Os pagamentos a que fizerem jus o Titular das Notas Comerciais serão efetuados no respectivo vencimento, mediante depósito na conta corrente nº 12884-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Titular das Notas Comerciais ("**Conta do Titular das Notas Comerciais**").

4.4 Prorrogação dos Prazos

4.4.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.4.2 Para todos os fins deste Termo de Emissão, considera-se "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.4.3 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.

4.5 Encargos Moratórios

4.5.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (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 (observados os prazos de cura aqui previstos) até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

4.5.2 Publicidade

(i) Todos os atos e todas as decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Titular das Notas Comerciais deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma prevista neste Termo de Emissão.

4.5.3 Imunidade Tributária

(i) Caso qualquer Titular das Notas Comerciais goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a cada Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.5.4 Tributos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(i) A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos na fonte eventualmente incidentes sobre os pagamentos, remuneração devidos na forma deste Termo de Emissão, caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, a retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Titular das Notas Comerciais Escriturais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.6 Revolvência dos Créditos Imobiliários

4.6.1 Mediante solicitação expressa da Emitente, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas (conforme abaixo definida), total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

4.6.2 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.

4.6.3 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários a Securitizadora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(i)** integral enquadramento do LTV (conforme abaixo definido); e **(ii)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pela Emitente, em termos substancialmente idênticos aos destas Notas Comerciais especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

4.6.4 Para a realização da Revolvência nos termos acima, a Emitente deverá incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Securitizadora, que deseja oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

4.6.5 Caso a Emitente não envie nenhuma notificação nos moldes previstos na Cláusula 5.4.4 abaixo ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienação Permitida 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.

4.6.6 Após a confirmação pela Securitizadora de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade Revolvência, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco)

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Dias Úteis contados da notificação prevista na Cláusula 5.4.4 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.

4.6.7 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à Emitente deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis, e 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) e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

5 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DESCUMPRIMENTO LTV, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO ALIENAÇÕES PERMITIDAS, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA ALIENAÇÕES PERMITIDAS, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1 **Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**").

5.1.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou seu saldo), acrescido **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado; **(c)** de prêmio, a ser calculado conforme a fórmula prevista na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Emissão, de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das quotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").

5.1.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.2 **Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**: A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis*

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (b) Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (c) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**").

5.2.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo.

5.3 Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV

5.3.1 Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definido), restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão, incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), a Emitente deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

5.3.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Descumprimento LTV, o valor devido pela Emitente será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) , acrescido (a) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e (b) demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV**").

5.3.3 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.4 Para fins de clareza e desde que informado pela Emitente, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

5.3.5 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais estão na Cláusula 5.5 – Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado abaixo, exceto em relação à Cláusula 5.6.1., a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

5.3.6 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

5.4 Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas das Notas Comerciais:

5.4.1 A Emitente poderá, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que (a) 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 alienação das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou (b) a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento integral ou parcial destas Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente (c) em data anterior à referida alienação, seja apresentado pela Emitente e aprovado pelo Titular das Notas Comerciais e titulares de CRI, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários; de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária de LTV abaixo indicada na Cláusula 5.4.5, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia ("**Substituição do Imóvel**").

5.4.2 No caso das Alienações Permitidas, o pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais será acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado, conforme cálculo da Cláusula 5.5.1 abaixo, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

5.4.3 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha (i) 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 estabelecido na Cláusula 5.1.1 (c.1) acima; ou (ii) ao 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 Facultativa estabelecido na Cláusula 5.2.1 acima ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Alienações**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Permitidas", "**Amortização Antecipada Obrigatória das Notas Comerciais Alienações Permitidas**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

5.4.4 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 5.4.3 acima, a Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 5.4 será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou, ainda, das 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**").

5.4.5 Nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70%, após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

5.4.6 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 5.3.1.

5.4.7 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável (a) a Securitizadora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no respectivo Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e (b) as respectivas garantias vinculadas à Emitente e ao Imóvel (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

5.4.8 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento das operações das Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado das respectivas Notas Comerciais.

5.5 As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

5.5.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado das Notas Comerciais, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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 de Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da soma dos itens (a) e (b) das Cláusulas 5.1.1 e 5.2.1 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; e

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

5.1.1.);

5.5.2 No caso de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

5.5.3 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.

5.5.4 A Emitente deverá comunicar ao Titular das Notas Comerciais, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) 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 do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Antecipado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

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

5.5.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas serão obrigatoriamente canceladas.

5.5.7 A realização de uma amortização obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais, em qualquer das hipóteses acima indicadas 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.

5.6 Oferta de Resgate Antecipado Total

A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, endereçada ao Titular das Notas Comerciais ("**Oferta de Resgate Antecipado Total**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

(i) o valor a ser pago ao Titular das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (b) prêmio de resgate a ser oferecido pela a Emitente, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo, e (c) de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**").

(ii) a Emitente realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado ao Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) forma de manifestação do respectivo Titular das Notas Comerciais sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate da Nota Comercial e pagamento ao Titular da Nota Comercial; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pelo Titular das Notas Comerciais ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado**").

5.6.2 As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emitente.

5.6.3 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Notas Comerciais a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

6 VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, são considerados" eventos de inadimplemento, podendo resultar, a critério do Titular das Notas Comerciais, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e no imediato pagamento pela Emitente, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento comprovado, pela Emitente e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis, ou outro prazo de cura estabelecido neste 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 Emitente e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou 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, 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 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando o Titular das Notas Comerciais como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência ao 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 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 e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 8.1.5 abaixo;

(viii) caso a Emitente, suas controladas e/ou seus Representantes, os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso a Emitente e/ou os Patrocinadores, venham 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, 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 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/IBGE desde a Primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado ao 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, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, ou (c) no prazo de

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 e/ou aos Patrocinadores 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 Garantia;

(xiii) questionamento judicial, pela Emitente, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Emitente e/ou dos Patrocinadores, bem como por Representantes da Emitente e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declaradas inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

(xv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel (observado o Reforço ECA), a Alienação Fiduciária de Ações, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou o ECA não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Emitente, nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução da Emitente; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas da Emitente e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação da Emitente;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Emitente e pelos Patrocinadores, 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo de Emissão; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita a Emitente;

(xxiii) 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;

(xxiv) 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 do Titular das Notas Comerciais, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observado o quanto disposto na Cláusula 6.4 deste instrumento;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV, desde que (1) a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e (2) 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 ao 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 relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pela Emitente em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência do Titular das Notas Comerciais;

(xxvii) caso este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os Contratos de Garantia, em conjunto ou individualmente, seja(m) declarado(s) inválido(s), nulo(s) ou inexequível(eis) (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;

(xxviii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência do 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 tal servidão não afete substancialmente a exploração deste;

(xxix) não utilização, pela Emitente, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 2.1 deste Termo de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social da Emitente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: **(a)** pela Alienação Fiduciária de Ações; e **(b)** com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão;

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária Irajá (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária Dutra (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra) ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

6.2 Todos os valores previstos 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/IBGE**"), desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais.

6.3 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 Companhia realize a incorporação reversa da Emitente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou à Companhia.

6.4 Para fins deste Termo de Emissão, é considerada uma "**Reorganização Societária Permitida**" qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Emitente, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**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 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, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Companhia, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, à Emitente ou qualquer dos seus sucessores legais.

6.5 Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Venda e Compra SX 089, enquanto não houver a quitação integral do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais pela Emitente, esta obriga-se, ainda, a fornecer ao Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Emitente.

6.6 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Titular das Notas Comerciais enviará aviso ou notificação à Emitente em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

6.7 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Titular das Notas Comerciais deverá deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais. A Assembleia Especial de Titular 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 Titular das

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Notas Comerciais sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada, pelo Titular das Notas Comerciais representando a maioria das Notas Comerciais em Circulação.

6.8 As deliberações em Assembleia Geral de Titular 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 Antecipado, serão tomadas pelo Titular das Notas Comerciais conforme disposto neste Termo de Emissão.

6.8.1 As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais para que este delibere sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação do Titular das Notas Comerciais.

6.9 Na hipótese de não instalação, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais. Na hipótese de não instalação por falta de quórum, o Titular das Notas Comerciais não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.9.1 Em caso de declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emitente efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário 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 pelo 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.

7 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 O Titular das Notas Comerciais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o artigo 47, § 3º da Lei nº 14.195 c/c artigo 71 da Lei de Sociedade por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Titular das Notas Comerciais ("**Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais**" ou "**Assembleia Geral**").

7.2 Caso 100% (cem por cento) das Notas Comerciais venham a ser detidas por apenas um titular, será dispensada a realização de Assembleia Geral

7.3 As Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais poderão ser convocadas pela Emitente ou pelo próprio Titular das Notas Comerciais.

7.4 A convocação da Assembleia Geral de Titular das Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 7.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença da totalidade do Titular das Notas Comerciais.

7.5 A presidência das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais caberá ao Titular das Notas Comerciais.

7.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titular das Notas Comerciais, cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais ou não.

7.7 As deliberações tomadas pelo Titular das Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

7.8 Aplica-se às assembleias gerais de Titular das Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8 GARANTIAS

8.1.1 A Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, deverá outorgar, em até 5 (cinco) dias após a Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, em garantia do cumprimento **(i)** das obrigações principais, pecuniárias ou não, 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, nos termos previstos nos termos da Cláusulas 6.1 deste Termo de Emissão; e **(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, as seguintes garantias ("**Obrigações Garantidas**"):

8.2 Alienação Fiduciária de Imóveis

8.2.1 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 de imóveis, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, em favor do Titular das Notas Comerciais, do Imóvel, a ser realizada nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado, conforme aplicável, pela Companhia ou respectivo outorgante, na figura de fiduciante, pelo Titular das Notas Comerciais na figura de fiduciário, e pela Emitente, na figura de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis**").

8.2.2 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo o Imóvel, sendo certo que (1) o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido pelo Avaliador Autorizado, observado o disposto nos Documentos da Operação e (2) o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

8.2.3 O valor do Imóvel será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue ao Titular das Notas Comerciais com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida); e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 na Primeira Verificação do LTV (conforme abaixo definida), 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 de todos os Imóveis em conjunto.

8.2.4 Para os fins deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, são definidos como "**Avaliador Autorizado**" as seguintes empresas: **(a)** Colliers International; **(b)** CBRE; **(c)** Jones Lang; e **(d)** Cushman.

8.2.5 Para os fins do disposto na Cláusula 6.1 (xx) deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, as verificações do LTV serão realizadas pelo Titular das Notas Comerciais, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8.2.6 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; 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 do Titular das Notas Comerciais neste sentido, (a) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (b) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória ao Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas**.**

8.2.7 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

8.2.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o disposto na Cláusula 1.5 deste Termo de Emissão nos Cartórios de RGI.

8.2.9 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

8.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente, diretamente ou por meio da Companhia, conforme o caso, outorgará em cessão fiduciária nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 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, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, a totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel, 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 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 ("**Direitos Creditórios**") até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* ("**Contrato de Cessão Fiduciária**").

8.3.2 O Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.6 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.3.3 Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.4 Alienação Fiduciária de Ações

8.4.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Emitente outorgará alienação fiduciária das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("**Lei 4.728**"), bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do respectivo *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Contratos de Garantia**"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de RTD competente, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Além disso, a Alienação Fiduciária de Ações será constituída mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.4.2 Na hipótese de realização da Reorganização Societária Permitida prevista no trecho final da Cláusula 6.4 acima, a Alienação Fiduciária de Ações deverá passar a abranger as ações de emissão da Companhia.

8.4.3 O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado o disposto na Cláusula 1.7 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.4.4 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5 Reforço ECA após Excussão

8.5.1 A Emitente se obrigou a, na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas até o Prazo Extraordinário Registro RGI (conforme definido no Termo de Securitização), sem que o Registro Contrato AFI (conforme definido no Termo de Securitização) tenha sido concluído e, após a respectiva excussão das Garantias, ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser quitado frente ao Titular das Notas Comerciais ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na SX 088, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

8.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação do Titular das Notas Comerciais às Emitentes BSREP V e à SX 088 nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

8.6 Fundo de Despesas e Despesas Iniciais.

8.6.1 Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Emitente deverá depositar na conta corrente de titularidade da Securitizadora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, agência 0001, ("**Conta Centralizadora Operacional 01**"), o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, inclusive em relação às despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

(i) O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

(a) Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). 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.

(b) Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) 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.

(c) Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

i. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

iii. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelas Emitentes BSREP V não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, não incidindo tais Encargos Moratórios sobre valores correspondentes a despesas decorrentes de ato, omissão, dolo ou culpa grave da própria Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI ou de quaisquer prestadores de serviços por eles contratados.

8.7 Compromisso de Suporte de Capital

8.7.1 O *equity commitment agreement* (ECA) a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.

8.8 Fundo de Reserva ou SBLC.

8.8.1 As Emitentes BSREP V deverão **(i)** contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), a ser utilizado para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias dos CRI, incluindo as eventuais Despesas previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização; **ou (ii)** constituir em até 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão Lastro relacionadas às

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Notas Comerciais Lastro ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto neste Termos de Emissão e no Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização). As demais condições do Fundo de Reserva e do SLBC deverão seguir o disposto no Termo de Securitização.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1 A Emitente, adicionalmente, obriga-se a

(i) Fornecer ao Titular das Notas Comerciais:

(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 **(a.i)** cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como disponibilizá-las na página da internet da Emitente; e **(a.ii)** declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma de seu estatuto social, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** que não estão ocorrendo qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante o Titular das Notas Comerciais; e **(3)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto;

(b) informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu conhecimento;

(c) as informações que venham a ser solicitadas pelo Titular de Notas Comerciais, conforme o caso, as quais deverão ser encaminhados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização das mesmas;

(d) uma via original arquivada na junta comercial competente de cada um dos Atos Societários da Emitente;

(ii) cumprir com todas as suas obrigações perante a CVM e/ou B3, incluindo o envio de documentos e prestação de informações que lhe forem solicitadas pelos referidos entes, na forma da lei;

(iii) comunicar prontamente ao Titular das Notas Comerciais qualquer alteração relevante nas Garantias, nos Imóveis, em sua condição financeira, societária, operacional, jurídica ou reputacional e/ou de suas 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 (bem como todos os negócios jurídicos a ela relativos devidamente formalizados,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

inclusive o Termo de Securitização e as Garantias) em cumprimento a todas as normas aplicáveis;

(vi) notificar, por meio eletrônico ou qualquer outro válido, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis 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 previstas nas respectivas Cláusulas deste Termo de Emissão;

(viii) tomar todas as medidas e arcar com todos os custos: (a) decorrentes da colocação privada das Notas Comerciais; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, conforme aplicável, tais como os Atos Societários da Emitente; (c) de contratação dos prestadores de serviços; (d) do registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme aplicável;

(ix) efetuar o pagamento de todos os tributos necessários para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente;

(x) 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;

(xi) cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emitente cumpram com a Legislação Socioambiental;

(xii) 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 assegurem integral 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 suas controladas; (d) envidar os melhores esforços para que eventuais subcontratados ou terceiros quando atuando em nome e 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; (f) não utilizar, de forma direta ou indireta, os recursos disponibilizados em razão deste instrumento para a prática de atos previstos nas Leis Anticorrupção; e (g) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xiii) 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;

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(xiv) comunicar, por meio eletrônico, o Titular das Notas Comerciais, em até 5 (cinco) 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 favorecimento à prostituição;

(xv) guardar, pelo prazo da emissão, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) formalizar, diretamente ou por meio da Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização dos CRI, os Contratos de Garantia e protocolá-los nos respectivos cartórios de registro competentes, conforme definido em cada Contrato de Garantia; e

(xvii) 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.

10 DECLARAÇÕES

10.1 As declarações a seguir são feitas pela Emitente, conforme aplicável, em favor e em benefício do Titular das Notas Comerciais:

(i) a Emitente é sociedade anônima devidamente organizada e devidamente constituída nos termos da Lei das Sociedades por Ações, validamente existentes e possuem plenos poderes para conduzir seus negócios, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada pelos órgãos societários competentes a celebrar este Termo de Emissão, a emitir as Notas Comerciais, e a cumprir com todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, observadas as formalidades aqui previstas;

(iii) a assinatura, os termos e condições deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, 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; ou **(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

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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 do Ato Societário na junta comercial competente; **(b)** pelo registro dos Contratos de Garantia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme aplicável;

(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 relacionadas à Operação 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 **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar; **(iii)** 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; **(iv)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente ao Titular das Notas Comerciais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(v)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xi) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento pela Emitente relacionado à legislação ambiental e trabalhista em vigor, conforme aplicável;

(xii) não foi condenada, bem como suas Afiliadas não foram condenadas, nas esferas judicial ou administrativa por: (i) crimes contra o meio ambiente; (ii) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil ou incentivo à prostituição; (iii) 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,

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

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.

10.2 Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a avisar o Titular de Notas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

11 DESPESAS

11.1 As despesas abaixo listadas, bem como aquelas atinentes à Operação de Securitização, serão arcadas exclusivamente pela Emitente ("**Despesas**"):

(i) averbações e registro em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso; e

(ii) demais despesas, tributos e emolumentos de responsabilidade da Emitente nos Documentos da Operação.

11.2 As remunerações devidas nos incisos da Cláusula 11.1 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.

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 **Comunicações.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais.

(i) Para a Emitente:
SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES 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 o Titular das Notas Comerciais:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001– São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: +55 (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário) em horário comercial.

12.1.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.2 Renúncia

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Indenização

12.3.1 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora 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 Securitizadora expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Emitente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Emitente ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas nesta Nota Comercial. Para fins desta Cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Emissora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo ou culpa grave, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.4 Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4.1 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5 Divisibilidade

12.5.1 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6 Acordo Integral

12.6.1 Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nele previsto.

12.7 Termos Definidos

12.7.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos demais Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "**deste instrumento**", "**neste instrumento**" e "**conforme previsto neste instrumento**" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão como um todo, e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

12.8 Boa-fé

12.8.1 As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão 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.

12.9 Título Executivo Extrajudicial

12.9.1 As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.195 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

12.10 As Partes concordam que o presente Termo de Emissão poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação do Titular das Notas Comerciais, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Titular das Notas Comerciais.

12.11 Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão, quando devidos pela Emitente na qualidade de devedor principal ou contribuinte, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Titular das Notas Comerciais, nos termos aqui previstos.

12.12 Todas as referências a leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos contidos neste Termo de Emissão devem ser consideradas como referências a essas leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos e documentos conforme estejam em vigor e sejam alterados de tempos em tempos, e devem incluir quaisquer leis, normas, regras, contratos, termos de emissão, instrumentos ou documentos que os sucederem.

12.13 Assinatura Eletrônica

12.13.1 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

12.14 Lei de Regência e Foro

12.14.1 O presente Termo de Emissão é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.14.2 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Emissão digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo,11 de agosto de 2026.

[AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

(Página de assinatura 1/1 do "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, SX 089 Participações Societárias S.A.")

SX 089 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Imóvel	Matrículas	RGI	Imóvel objeto de destinação de recurso de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Pavuna	190.085	8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ	Não

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Emitente:

SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300671252, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emitente**" ou "**SX 089**");
Titular das Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648 ("**Titular das Notas Comerciais**" ou "**Securitizadora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social.

Características da Emissão

Serão emitidas 58.107 (cinquenta e oito mil cento e sete) notas comerciais, em 2 (duas) séries, ("**Notas Comerciais**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em 25 de agosto de 2026 ("**Emissão**") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Participações Societárias S.A."* ("**Termo de Emissão**").

Após a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pelo Titular das Notas Comerciais, este será o único Titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos do Termo de Emissão ("**Créditos do Imobiliários**").

A Emissão é realizada e o Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações tomadas pela assembleia geral extraordinária da Emitente realizada em 07 de agosto de 2026 ("**AGE da Emitente**"), conforme rerratificada pela assembleia geral extraordinária realizada em 11 de agosto de 2026 ("**AGE Rerratificação**" e, quando em conjunto com AGE da Emitente, o "**Ato Societário da Emitente**"), por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Lei nº 14.195**").

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**		Tel.: N/A	
Endereço: Rua Girassol, nº 555, Torre C		E-mail: N/A	
Bairro: Vila Madalena	CEP: 05433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22
Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Notas Comerciais subscritas: 58.107 (cinquenta e oito mil cento e sete)	Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos no Termo de Emissão

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Notas Comerciais da Emitente.

A integralização das Notas Comerciais ocorrerá na forma e periodicidade prevista no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [•] de [•] de 2026.	São Paulo, [•] de [•] de 2026.
_____ **SX 089 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.**	_____ **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Primeira Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%
18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Primeira Série	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Notas Comerciais Segunda Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	23/11/2026	SIM	0,0000%
2	23/02/2027	SIM	0,0000%
3	21/05/2027	SIM	0,0000%
4	23/08/2027	SIM	0,0000%
5	23/11/2027	SIM	0,0000%
6	23/02/2028	SIM	0,0000%
7	23/05/2028	SIM	0,0000%
8	23/08/2028	SIM	0,0000%
9	23/11/2028	SIM	0,0000%
10	22/02/2029	SIM	0,0000%
11	23/05/2029	SIM	0,0000%
12	23/08/2029	SIM	0,0000%
13	22/11/2029	SIM	0,0000%
14	21/02/2030	SIM	0,0000%
15	23/05/2030	SIM	0,0000%
16	22/08/2030	SIM	0,0000%
17	21/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

18	20/02/2031	SIM	0,0000%
19	22/05/2031	SIM	0,0000%
20	Data de Vencimento das Notas Comerciais Segunda Série	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204

ANEXO IV

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Flat	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	Flat	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Flat	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Flat	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	Flat	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	Flat	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	Flat	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

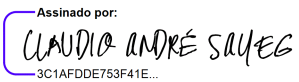
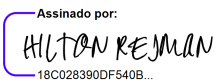
Certificate Of Completion

Envelope Id: 8DB4C7ED-5F23-888F-83CC-72FA65631204
Status: Completed
Subject: Conclua com o Docusign: Project Green II _ Termo de Emissão de Notas Comerciais Imigrantes v.ass
Source Envelope:
Document Pages: 395
Signatures: 28
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:
Lucas Storto Teixeira
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, São Paulo 01451-011
Lucas.Teixeira@lefosse.com
IP Address: 200.186.56.227

Record Tracking

Status: Original
8/11/2026 3:22:57 PM
Holder: Lucas Storto Teixeira
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG claudio.sayeg@bgre.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC Certisign RFB G5 Subject: CN=CLAUDIO ANDRE SAYEG:08444415898	Assinado por:  3C1AFDDE753F41E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.125.223.162 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Sent: 8/11/2026 3:33:08 PM Viewed: 8/11/2026 4:12:19 PM Signed: 8/11/2026 4:13:38 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 4:12:19 PM ID: 31dd5722-823a-49e7-86ec-7f7d0ac8d9af		
HILTON REJMAN hilton.rejman@brookfieldproperties.com President Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC Certisign RFB G5 Subject: CN=HILTON REJMAN:13486377817	Assinado por:  18C028390DF540B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.125.223.162 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Sent: 8/11/2026 3:33:08 PM Viewed: 8/11/2026 5:25:44 PM Signed: 8/11/2026 5:26:47 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 5:25:44 PM ID: 6b482c1c-9110-4103-ad92-e4831875552b		

Signer Events	Signature	Timestamp
Israel Ramos Santos israel.ramos@opea.com.br Procurador Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Subject: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Ramos Santos 5E04B2C37E9742E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.76.235.138 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Sent: 8/11/2026 3:33:10 PM Viewed: 8/11/2026 4:43:03 PM Signed: 8/11/2026 4:44:17 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 4:43:03 PM ID: 4d65cb69-66db-44a5-bd5a-b4dd3d8344b0		
Lucas Figueiredo de Oliveira lucas.oliveira@opea.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Subject: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: Lucas Figueiredo de Oliveira CEF575E90AD147E... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.191.78.106 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Sent: 8/11/2026 3:33:11 PM Viewed: 8/11/2026 3:34:15 PM Signed: 8/11/2026 3:36:36 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/11/2026 3:34:15 PM ID: fdb8dcc9-c28b-47b8-954a-cc06ac607842		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Isabela Magalhães Isabela.Magalhaes@lefosse.com LEFOSSE ADVOGADOS Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:33:10 PM Viewed: 8/11/2026 3:33:31 PM

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Laís Dal Maso ladm@i2a.legal Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 12/22/2023 1:57:05 PM ID: a5fa8a52-1c7c-49ef-a4b1-1da482928b9c	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:33:11 PM
Marcela Venturacci marcela.venturacci@lefosse.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 8/11/2026 3:33:12 PM Viewed: 8/11/2026 3:33:29 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	8/11/2026 3:33:12 PM
Certified Delivered	Security Checked	8/11/2026 3:34:15 PM
Signing Complete	Security Checked	8/11/2026 3:36:36 PM
Completed	Security Checked	8/11/2026 5:26:54 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS

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.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

como Agente Fiduciário

Datado de 11 de agosto de 2026.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DIVERSIFICADOS

Pelo presente instrumento particular,

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); 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, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**").

(a Securitizadora e o Agente Fiduciário quando mencionadas, em conjunto, designados como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como, "**Parte**")

vêm, na melhor forma de direito, celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados"* ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), representados pelas CCI (conforme abaixo definidos), aos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão da Emissora, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), a Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definida), bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"**Ações Alvo BSREP V**"	As ações de emissão das Companhias a serem adquiridas pelas Emitentes BSREP V (exceto pela SX 088) nos termos dos Contratos de Venda e Compra BSREP V com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis.
"Acionistas Irajá"	Significa, quando em conjunto, o **BPG V LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.636.766/0001-59 e a **SF 873 PARTICIPAÇÕES**

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14.401. 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04794-000, com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35265154242, inscrita no CNPJ sob o nº 57.625.947/0001-05 ("**SF 873**").
"**Afiliadas**"	As entidades controladas, direta ou indiretamente, pelas Emitentes BSREP V.
"**Alienações Fiduciárias de Ações**"	As alienações fiduciárias de ações a serem outorgadas **(i)** pelas Emitentes BSREP V, das ações de sua titularidade emitidas pelas Companhias (exceto pela SX 088); e **(ii)** pelos Acionistas Irajá, das ações de sua titularidade emitidas pela SX 088, nos termos de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia das Obrigações Garantidas.
"**Alienações Fiduciárias de Imóveis**"	As alienações fiduciárias de imóveis a serem outorgadas pelas Companhias e pela SX 088, por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas.
"**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 14.10 deste Termo de Securitização, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos Titulares de CRI.
"**Agente de Liquidação**"	Significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.
"**Amortização Extraordinária**	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 10 deste Termo de Securitização.
"**Avaliador Autorizado**"	Significa **(a) COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28, **(b) CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85, **(c) JONES LANG LASALLE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e **(d) CUSHMAN & WAKEFIELD CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10.
"**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 *Corporation.*
"**Bradesco BBI**"	O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

"**B3**"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, 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.
"**CCI**"	As cédulas de crédito imobiliário, a serem emitidas pela Securitizadora, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.
"**Cessão Fiduciária**"	A cessão fiduciária a ser outorgada pelas Companhias dos Direitos Creditórios e pela SX 088, com interveniência e anuência das Emitentes BSREP V, conforme aplicável, por meio de cada 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 em vigor.
"**COFINS**"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"**Companhias"**	A **(i) LPP I EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 15.019.552/0001-19 ("**Vinhedo**"); **(ii) REC IMIGRANTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.707.602/0001-95 ("**Imigrantes**"); **(iii) BOREAL PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.073.851/0001-20 ("**Dutra**"); **(iv) CRATER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.745/0001-06 ("**Itatiaia**"); **(v) REC LOG 411 S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.964.913/0001-77 ("**Campo Grande**"); e **(vi) DRACO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 53.279.762/0001-35 ("**Pavuna**"), quando mencionadas em conjunto.
"Condições Precedentes dos CRI"	Sem prejuízo das condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelos Coordenadores, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição, significa as seguintes condições precedentes: (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	(ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e (iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais dos Devedores, contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, sem vedações de utilização, 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.
"**Contas Centralizadoras**"	Significa, em conjunto, a Conta Centralizadora Operacional 01 e a Conta Centralizadora Operacional 02.
"**Conta Centralizadora Operacional 01**"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto à Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), sob o nº 12884-8, 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 98557-1, na agência 0910, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários.
"Conta Arrecadadora"	As seguintes contas correntes de titularidade das Companhias e da SX 088, mantidas junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), na agência 0910, na qual serão depositados os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios: **(i) Dutra**: conta corrente sob o nº 98556-3; **(ii) Imigrantes**: conta corrente sob o nº 98533-2; **(iii) Itatiaia**: conta corrente sob o nº 98532-4; **(iv) Pavuna**: conta

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	corrente sob o nº 98531-6; **(v) Vinhedo**: conta corrente sob o nº 98530-8; **(vi) SX 088**: conta corrente sob o nº 98529-0; e **(vii) Campo Grande**: conta corrente sob o nº 98528-2.
"**Conta de Livre Movimentação**"	A conta indicada em cada Contrato de Cessão Fiduciária, mantidas junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), na agência 0910, para a qual serão transferidos os recursos após cada Data de Verificação, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Ações**"	Significa cada *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças"* a ser celebrado pelas Emitentes BSREP V e Acionistas Irajá, na figura de fiduciantes, pela Securitizadora, na figura de fiduciária, e pelas Companhias, na figura de intervenientes anuentes, para outorga das Alienações Fiduciárias de Ações.
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"**	Significa cada *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças"* inicialmente celebrado pelas Companhias e pela SX 088 na figura de fiduciantes, e pela Securitizadora na figura de fiduciária, com a interveniência e anuência das Emitentes BSREP V, conforme aplicável, para outorga das Alienações Fiduciárias de Imóveis.
"**Contratos de Cessão Fiduciária**"	Significa cada *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* celebrado pelas Companhias e pela SX 088, na figura de fiduciantes, pela Securitizadora, na figura de fiduciária, e pelas Emitentes BSREP V, conforme aplicável, na figura de intervenientes anuentes, para outorga da Cessão Fiduciária.
"**Contrato de Distribuição**"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre os Coordenadores, a Emissora, e as Emitentes BSREP V, conforme aditado de tempos em tempos.
"**Contratos de Venda e Compra BSREP V**"	Significa cada "*Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", celebrado entre as* Emitentes BSREP V com determinados veículos do GLP Investimentos II Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia e do GLP Investimentos Fundo de Investimento em

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	Participações – Multiestratégia, com interveniência das Companhias.
"**Contratos de Garantia**"	Os **(i)** Contratos de Alienação Fiduciária de Ações; **(ii)** Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(iii)** Contratos de Cessão Fiduciária.
"**Coordenadores**"	O Itaú BBA, o Bradesco BBI e o UBS BB, quando mencionados em conjunto.
"**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**"	O **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-32, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	Significa **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta Centralizadora Operacional 01 e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora Operacional 01; **(iii)** a Conta Centralizadora Operacional 02 e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora Operacional 02; 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**"	A totalidade dos créditos imobiliários referentes às Notas Comerciais Lastro emitidas pelas Emitentes BSREP V, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, os quais serão representados pelas CCI, cujo valor, em conjunto, é de R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sujeito aos juros remuneratórios indicados em cada Termo de Emissão.
"**CRI**"	Significam os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, em conjunto, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos nos termos deste Termo de Securitização.
"**CRI Primeira Série**"	Significam os 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI Primeira Série, equivalentes a R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).
"**CRI Segunda Série**"	Significam até 300.000 (trezentos mil) CRI Segunda Série, equivalentes a até R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observada a Distribuição Parcial.
"**CRI em Circulação**"	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade das Emitentes BSREP

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	V e de sociedades ligadas à Emissora e/ou às Emitentes BSREP V, 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.
"**CSLL**"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"**Custodiante**"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.
"**CNPJ**"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"**CVM**"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão dos CRI**" ou "**Data de Emissão**"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 25 de agosto 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 em cada Termo de Emissão.
"**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 12.3.6 deste Termo de Securitização.
"**Data de Vencimento dos CRI**"	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 25 de agosto de 2031, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI.
"**Despesas**"	Tem o significado definido na Cláusula 16.3 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.
"**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 dos Imóveis, 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 atualmente em vigor, conforme

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	elencados em cada 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.
"**Distribuição Parcial**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.29 deste Termo de Securitização.
"**Disputas**"	Tem o significado previsto na Cláusula 22.2 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)** os Termos de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** as Escrituras de Emissão de CCI; **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** o aviso ao mercado; **(viii)** o anúncio de início da Oferta; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(x)** os Prospectos; **(xi)** a lâmina da Oferta; e **(xii)** eventuais e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.
"**Efeito Adverso Relevante**"	Significa qualquer efeito adverso relevante: **(a)** na situação econômica, financeira, reputacional ou operacional da Emissora; ou **(b)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização.
"Emissão"	A emissão dos CRI pela Securitizadora.
"Emitentes BSREP V"	A **(i) NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 53.274.086/0001-07 ("**NK 336**"); **(ii) SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**, sociedade por ações, 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 55.534.548/0001-03 ("**SF 818**"); **(iii) SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.974.081/0001-15 ("**SX 085**"); **(iv) SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 61.974.141/0001-08 ("**SX 086**"); **(v) SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.981/0001-48 ("**SX 087**"); **(vi) SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista 1912, 8º Andar, Sala 81, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 61.974.156/0001-68, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300670841 ("**SX 088**"); **(vii) SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, 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 61.973.991/0001-83 ("**SX 089**" e, em conjunto com NK 336, SF 818, SX 085, SX 086, SX 087 e SX 088, quando mencionadas em conjunto).
"**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.
"**ECA**"	O contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual os Patrocinadores se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI.
"**Escrituras de Emissão de**	Cada "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de*

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CCI"	*Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e o Custodiante.
"**Escriturador dos CRI**"	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"**Evento de Vencimento Antecipado**"	Tem o significado previsto na Cláusula 9.14 deste Termo de Securitização.
"**Fundo de Despesas**"	Tem o significado definido na Cláusula 16.1 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva"	Tem o significado previsto na Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
"**Garantias**"	As **(i)** Alienações Fiduciárias de Ações; **(ii)** Alienações Fiduciárias de Imóveis; e as **(iii)** Cessão Fiduciária, quando mencionadas em conjunto.
"**Garantia Firme**" e "**Valor da Garantia Firme**", respectivamente	A garantia firme de colocação a ser prestada pelos Coordenadores para a colocação dos CRI Primeira Série, para o montante de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição).
"**IBGE**"	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**Imóvel**" ou "**Imóveis**"	Significa o **(i)** Imóvel objeto da Matrícula nº 34.592, registrado no 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Campo Grande**"); **(ii)** Imóvel objeto da Matrícula nº 72.117, registrado no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP ("**Imóvel Dutra**"); **(iii)** Imóvel objeto da Matrícula nº 25.437, registrado no 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e Imóvel objeto da Matrícula nº 84.008, registrado no 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP ("**Imóvel Imigrantes**"); **(iv)** Imóvel objeto das Matrículas 4.781 e 20.798, registrado no 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Irajá**"); **(v)** Imóvel objeto da Matrícula nº 2.002, registrado no Único Registro de Imóveis de

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	Itatiaia/RJ ("**Imóvel Itatiaia**"); **(vi)** Imóvel objeto da Matrícula nº 190.085, registrado no 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("**Imóvel Pavuna**"); e **(vii)** Imóvel objeto da Matrícula nº 4.682, registrado no Registro de Imóveis de Vinhedo/SP e Imóvel objeto da Matrícula nº 4.683, registrado no Registro de Imóveis de Vinhedo/SP ("**Imóvel Vinhedo**" e, quando em conjunto com o Imóvel Campo Grande, Imóvel Dutra, Imóvel Imigrantes, Imóvel Irajá, Imóvel Itatiaia e Imóvel Pavuna, os **"Imóveis"**), quando mencionados em conjunto.
"**Investidores**"	Significa, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
"**Investidores Profissionais**"	São os investidores que possam ser enquadrados nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Qualificados**"	São os investidores que possam ser enquadrados nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
"**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 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"**IRRF**"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**IRPJ**"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**JUCESP**"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"**Laudo de Avaliação**"	Tem o significado previsto na Cláusula 12.3.2 deste Termo de Securitização.
"**Legislação Socioambiental**"	Significa 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, crimes ambientais ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes.
"**Lei 4.728**"	A Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.
"**Lei 8.668**"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.
"**Lei 8.981**"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"**Lei 9.514**"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"**Lei 11.033**"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

"**Lei 11.101**"	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"**Lei 12.810**"	A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme em vigor.
"**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 em vigor.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"**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**"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.29 deste Termo de Securitização.
"**Notas Comerciais**"	As **(i)** notas comerciais escriturais emitidas pela NK 336, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais NK 336 ("**Notas Comerciais NK 336**"); **(ii)** notas comerciais escriturais emitidas pela SF 818, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SF 818 ("**Notas Comerciais SF 818**"); **(iii)** notas comerciais escriturais emitidas pela SX 085, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 085 ("**Notas Comerciais SX 085**"); **(iv)** notas comerciais escriturais emitidas pela SX 086, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 086 ("**Notas Comerciais SX 086**"); **(v)** notas comerciais escriturais emitidas pela SX 087, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 087 ("**Notas Comerciais SX 087**"); **(vi)** notas comerciais escriturais emitidas pela SX 088, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 088 ("**Notas**

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	Comerciais SX 088"); **(vii)** notas comerciais escriturais emitidas pela SX 089, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 089 ("**Notas Comerciais SX 089**"), quando mencionadas em conjunto.
"**LTV**"	Tem o significado previsto na Cláusula 12.3.3 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 nos Termos de Emissão; **(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; 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 pelos Coordenadores.
"**Oferta Prioritária**"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.
"**Ordens de Investimento**"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização.
"**Operação de Securitização**"	A emissão das Notas Comerciais e a vinculação aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão da Securitizadora, em até 2 (duas) séries, em relação aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como Lastro, por meio da celebração deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

"**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 Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição.
"**Patrocinadores**"	Significa, em conjunto, os cotistas de **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.**
"**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.
"**Período de Reserva**"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2.11 deste Termo de Securitização.
"**Pessoas Vinculadas**"	Tem o significado definido na Cláusula 6.2.23 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.
"**Preço de Integralização dos CRI**"	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 6.6 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 12.3.6 deste Termo de Securitização.
"**Reforço ECA**"	Tem o significado previsto na Cláusula 9.6.5 deste Termo de Securitização.
"Reorganização Societária Permitida"	Qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto das Emitentes BSREP V, ou a respectiva transferência realizada **(i)** para a Brookfield *Corporation* ("**BAM**"); **(ii)** para uma entidade que seja afiliada, direta ou indireta, da BAM; ou **(iii)** para um veículo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	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 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 as Emitentes BSREP V ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto dos Imóveis, que, atualmente, encontram-se sob a titularidade das Companhias ou da SX 088, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas neste instrumento dirão respeito, indistintamente, às Emitentes BSREP V ou a quaisquer 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, 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, das Contas Centralizadoras, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.
"**Remuneração**"	Significa a Remuneração dos CRI Primeira Série e a Remuneração dos CRI Segunda Série, em conjunto.
"**Remuneração dos CRI Primeira Série**"	Tem o significado definido na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
"**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**"	Tem o significado definido na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.
"**Resolução CMN 5.118**"	Significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 17**"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 44**"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 60**"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

"**Resolução CVM 160**"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 175**"	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor.
"***SBLC***"	Tem o significado definido na Cláusula 16.2 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 deste Termo de Securitização.
"**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"	O presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados",* celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"**Termos de Emissão**"	Significa o **(i)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a NK 336, na figura de emitente das Notas Comerciais NK 336 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais NK 336**"); **(ii)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.",* celebrado entre a SF 818, na figura de emitente das Notas Comerciais SF 818 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SF 818**"); **(iii)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 085, na figura de emitente das Notas Comerciais SX 085 e a Securitizadora, na figura de titular das notas

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 085**"); **(iv)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 086, na figura de emitente das Notas Comerciais SX 086 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 086**"); **(v)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 087, na figura de emitente das Notas Comerciais SX 087 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 087**"); **(vi)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 088, na figura de emitente das Notas Comerciais SX 088 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 088**"); e **(vii)** "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado entre a SX 089, na figura de emitente das Notas Comerciais SX 089 e a Securitizadora, na figura de titular das notas comerciais escriturais, conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 089**"), quando mencionados em conjunto.
"**Titulares de CRI**"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.
"**UBS BB**"	O **UBS BB CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

	São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 4º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"	Tem o significado definido na Cláusula 16.1.2 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 até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo.

1.1.1 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.

1.1.2 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 22, parágrafo 3º do Estatuto Social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o nº 251.605/26-7.

2.2 *Aprovações Notas Comerciais e das Garantias*:

(i) a emissão das Notas Comerciais NK 336 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais NK 336, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(ii) a emissão das Notas Comerciais SF 818 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SF 818, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(iii) a emissão das Notas Comerciais SX 085 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 085, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(iv) a emissão das Notas Comerciais SX 086 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 086, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(v) a emissão das Notas Comerciais SX 087 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 087, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(vi) a emissão das Notas Comerciais SX 088 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 088, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP;

(vii) a emissão das Notas Comerciais SX 089 por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais SX 089, a celebração das Garantias de que é parte, bem como a realização de quaisquer atos necessários para a realização da Operação de Securitização e a emissão dos CRI, foram aprovadas em assembleia geral de acionistas realizada em 07 de agosto de 2026, conforme rerratificadas em 11 de agosto de 2026, a serem devidamente publicadas eletronicamente, nos termos do artigo 294, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, cuja atas serão protocoladas na JUCESP; e

(viii) a Alienação Fiduciária de Ações Irajá e a celebração do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Irajá serão realizadas com base nas deliberações tomadas em ato societário da SF 873.

3 ESTRUTURA DA EMISSÃO

3.1 *Notas Comerciais*: as Notas Comerciais foram emitidas pelas Emitentes BSREP V por meio dos Termos de Emissão, as quais foram subscritas e integralizadas pela Emissora. As Notas Comerciais serão representadas pelas CCI. Nesse sentido, a Securitizadora é a única titular das Notas Comerciais, sendo a credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelas Emitentes BSREP V no âmbito dos Termos de Emissão.

3.2 *Lastro dos CRI*: os Créditos Imobiliários 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.

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 até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo.

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 pelas CCI, devidos exclusivamente pelas Emitentes BSREP V.

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 artigo 2º, inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

4.1.4 As Escrituras de Emissão de CCI e as 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.

4.1.6 O Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do Lastro; **(ii)** fará a custódia de uma via eletrônica das Escrituras de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração dos Créditos Imobiliários.

4.1.7 As CCI contarão com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam das Escrituras de Emissão de CCI:

(i) *Credor*: A Securitizadora.

(ii) *Devedores*: As Emitentes BSREP V.

(iii) *Preço do Lastro*: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, devidos pelas Emitentes BSREP V, nos períodos descritos nos Termos de Emissão. As demais características de CCI 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$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), sujeito aos juros remuneratórios indicados no Anexo I deste Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão terão, na Data de Integralização dos CRI, o valor total de até R$1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de 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 nas Escrituras de Emissão de CCI e nos respectivos Contratos de Venda e Compra BSREP V, bem como nos Termos de Emissão.

(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.

(vii) *Custodiante*: **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 pelas CCI, possuem as seguintes características:

5.2 *Emissão*: 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão da Securitizadora.

5.3 *Série*: a Emissão será realizada em até 2 (duas) séries ("**Séries**"), observada a possibilidade de Distribuição Parcial, sendo os CRI da primeira série os "**CRI Primeira Série**"; e os CRI da segunda série as "**CRI Segunda Série**", e quando em conjunto os "**CRI**", observado que os CRI Segunda Série poderão não ser emitidos, em razão da Distribuição Parcial.

5.4 *Quantidade de CRI*: serão emitidos até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, sendo **(i)** 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI Primeira Série; e **(ii)** 300.000 (trezentos mil) CRI Segunda Série, observado que a Quantidade de CRI poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

5.5 *Valor Total de Emissão*: o valor total da Emissão será de até R$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) dos CRI Primeira Série; e **(ii)** R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) dos CRI Segunda Série, observado que o valor total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial a depender da demanda pelos CRI Segunda Série, e, proporcionalmente, pelas Notas Comerciais da Segunda Série ("**Valor Total da Emissão**").

5.6 *Valor Nominal Unitário dos CRI*: os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

5.7 *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 misto de garantia firme de colocação, até o limite do Valor da Garantia Firme, a qual será exercida em relação aos CRI Primeira Série, e o restante em regime de melhores esforços de colocação.

5.8 *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de Atualização Monetária.

5.9 *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.

5.10 *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.

5.11 *Garantias*: os CRI em virtude da constituição do Patrimônio Separado contarão indiretamente com as Garantias que asseguram os Créditos Imobiliários.

5.12 *ECA*: Adicionalmente, será constituído o ECA, a ser regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores nas Emitentes BSREP V em valor equivalente à Remuneração (juros) dos CRI.

5.13 *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

5.14 *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.

5.15 *Data de Emissão*: 25 de agosto de 2026.

5.16 *Local de Emissão*: São Paulo – SP.

5.17 *Data de Vencimento dos CRI*: a Data de Vencimento dos CRI será 25 de agosto de 2031, tendo prazo de duração de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão.

5.18 *Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI*: é vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora.

5.19 *Amortização Extraordinária ou 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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

5.20 *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 Extraordinária Facultativa, pelas Emitentes BSREP V, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Termos de Emissão, dos Contratos de Venda e Compra BSREP V e, observados os termos e condições da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização; **(ii)** Amortização Extraordinária Obrigatória, pelas Emitentes BSREP V, dos respectivos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Termos de Emissão, dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, observados os termos e condições da Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização; **(iii)** Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, pelas Emitentes SX 085 e SX 088, dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos dos respectivos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, observados os termos e condições da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização; e **(iv)** Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, pelas Emitentes BSREP V, dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos dos respectivos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, observados os termos e condições da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

5.21 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*: a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado Obrigatório 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 total dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições da Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições da Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização; **(iv)** na hipótese da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários, conforme termos e condições da Cláusula 9.10 deste Termo de Securitização; e **(v)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI (conforme definido abaixo), e as Emitentes BSREP V realizem o pagamento antecipado total dos respectivos Créditos Imobiliários, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, dos Contratos de Venda e Compra BSREP V e deste Termo de Securitização.

5.22 *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;

5.23 *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 01.

5.24 *Código ISIN dos CRI Primeira Série*: BRRBRACIR3R1.

5.25 *Código ISIN dos CRI Segunda Série*: BRRBRACIR424.

5.26 *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título das Garantias e de pagamento dos Créditos Imobiliários será alocado 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 da respectiva série vencidas e não pagas, se houver; **(v)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso, se houver; **(vi)** Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente vincendas; e **(vii)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI imediatamente vincendo. Eventual excedente será revertido para as Emitentes BSREP V, na proporção dos Créditos Imobiliários.

5.27 *Destinação dos Recursos*: os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados para a integralização das Notas Comerciais, mediante subscrição e integralização em moeda corrente nacional, pela Securitizadora, por seu Valor Nominal Unitário.

5.28 *Depósito*. observada a Cláusula 5.28.1 deste Termo de Securitização, os CRI serão depositados para distribuição, liquidação, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação dos

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Coordenadores e dos Participantes Especiais, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.28.1 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.

5.28.2 Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

5.28.3 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.

5.29 *Distribuição Parcial:* Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, observada a colocação de, no mínimo, a quantidade de CRI Primeira Série ("**Montante Mínimo**"). Os CRI Segunda Série que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora ("**Distribuição Parcial**"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a emissão dos CRI Segunda Série, no âmbito da Oferta Prioritária e observado o disposto no Compromisso de Investimento, não será realizada.

5.30 *Agente de Liquidação:* o Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 16 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 16.3 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.

5.31 *Escriturador:* o Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 16.3, deste Termo de Securitização.

5.32 *Substituição automática:* O Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador, o Agente Monitoramento e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, da Entidade Registradora, do Contador, do Agente Monitoramento e/ou do Auditor Independente para o exercício da suas atividades, conforme aplicável; (v) se o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente 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 dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Agente de Liquidação, Escriturador, pelo Custodiante, pela Entidade Registradora, o Contador e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Agente de Liquidação, Escriturador, ao Custodiante, à Entidade Registradora, ao Contador e/ou ao Auditor

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Agente de Liquidação, Escriturador, do Custodiante, da Entidade Registradora, do Contador ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante, a Entidade Registradora ou Auditor Independente, conforme o caso; ou (xi) a critério único e exclusivo da Securitizadora, desde que não ocorra a majoração da remuneração paga ao referido prestador de serviço.

5.32.1 Nos casos previstos na Cláusula 5.32 acima, o novo Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante, Entidade Registradora, Contador e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Agente de Liquidação, Escriturador, do Custodiante, da Entidade Registradora, do Contador ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.32.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas.

5.33 *Classificação de Risco dos CRI:* os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*.

5.33.1 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.

5.34 *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.

5.35 *Dação em Pagamento: não aplicável, observados os termos deste Termo de Securitização.*

5.36 *Duration dos CRI Primeira Série*: aproximadamente 3,63 anos, data base 31 de julho de 2026.

5.37 *Duration dos CRI Segunda Série*: aproximadamente 3,63 anos, data base 31 de julho de 2026.

5.38 *Classificação dos CRI*: para fins do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", conforme em vigor, 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 dos devedores, qual seja, a SF 818;

(iii) *Segmento*: imóveis comerciais e galpões logísticos; e

(iv) *Tipo de contrato com lastro*: emissão de CRI lastreada nos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão).

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

5.40 A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 pelos Coordenadores de acordo com o plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").

6.2.1 Os Coordenadores, com a expressa anuência da Emissora, irão 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. Os Coordenadores deverão 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 aos Coordenadores.

6.2.2 *Oferta a Mercado:* nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores deverão 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)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, 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 aos Coordenadores 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.

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, os Coordenadores realizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, com recebimento de pedidos de reservas e intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora, **(i)** do número de Séries a serem emitidas, sendo certo que **(i.a)** os CRI Primeira Série deverão ser necessariamente emitidos, observado o Montante Mínimo; e **(i.b)** os CRI Segunda Série poderão não ser emitidos, observada a possibilidade de Distribuição Parcial; **(ii)** a quantidade total de CRI alocados na Segunda Série e, consequentemente, de Notas Comerciais da Segunda Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial; e **(iii)** do Valor Total da Emissão de CRI e, consequentemente, valor total da emissão de Notas Comerciais, observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("**Procedimento de Alocação**").

(i) O resultado do Procedimento de Alocação dos CRI, será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, às Escrituras de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária das Emitentes BSREP V, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI.

(ii) Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição

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 observados os procedimentos da Oferta Prioritária, 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**") aos Coordenadores da Oferta e, na data de realização do Procedimento de Alocação dos CRI, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada(s).

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: 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, 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 pelos Coordenadores 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

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 Oferta*: Caso, findo o Período de Reserva para Investidores, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior aos CRI inicialmente ofertados, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, individualmente e de forma discricionária, observado o Valor de Garantia Firme Individual e Não Solidária (conforme definido no Contrato de Distribuição) e o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, sendo certo que haverá o cancelamento automático das intenções de investimento de Pessoas Vinculadas na Oferta, caso ocorra excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados no âmbito da Oferta. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores optaram pela forma discricionária do Procedimento de Alocação, em contraposição ao modelo de rateio automático (leilão holandês) previsto no Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

6.2.19 Tendo em vista a alocação discricionária a ser realizada pelos Coordenadores, nos termos das Cláusulas acima, serão utilizados critérios que, no entender dos Coordenadores e respeitada a regulamentação aplicável, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação da perspectiva dos Coordenadores e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, nos termos da Resolução CVM 160.

6.2.20 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.

6.2.21 *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)** concessão 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, os Coordenadores deverão 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.

6.2.22 *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.

6.2.23 *Pessoas Vinculadas:* poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, 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 das Emitentes BSREP V ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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.

6.2.24 Sob pena de cancelamento da sua Ordem de Investimento ou do seu Documento de Aceitação da Oferta, pelos Coordenadores, cada Investidor e Pessoa Vinculada deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Documento de Aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso. Os Coordenadores garantirão que a alocação de tais Pessoas Vinculadas não prejudique o tratamento equitativo no âmbito Oferta.

6.2.25 Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertada na Oferta, 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.

6.2.26 Observado o disposto no artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 6.2.25 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.

6.2.27 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.

6.3 *Oferta Prioritária*: Nos termos do artigo 49, I, da Resolução CVM 160, será conferida prioridade às Pessoas Vinculadas signatárias de compromissos de investimento celebrados com as Emitentes BSREP V, a serem liquidados no âmbito de oferta pública, em função de sua relação de natureza estratégica com as Emitentes BSREP V, para subscrição de até a totalidade dos CRI Segunda Série ("**Limite de Subscrição da Oferta Prioritária**") no âmbito da Oferta Prioritária e conforme procedimentos descritos nos Prospectos ("**Oferta Prioritária**").

6.4 *Compromisso de Investimento*: As Emitentes BSREP V celebraram com a **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, na qualidade de representante e gestor de determinados fundos de investimento imobiliário ("**Kinea**") e de Pessoa Vinculada, o "*Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição*", pelo qual a Kinea se comprometeu a, por meio de fundos de investimento imobiliário de sua gestão, a adquirir CRIs em montante equivalente a até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nas mesmas condições da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Compromisso de Investimento**"), sujeito ao implemento de determinadas condições precedentes. Tal Compromisso de Investimento foi realizado em uma negociação privada, sendo que a liquidação de tal acordo se dará no âmbito da oferta pública. A participação

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI pode afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário, nos termos do disposto nos Prospectos.

6.5 *Procedimento de Integralização*. a integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na Conta Centralizadora Operacional 01.

6.6 *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 da respectiva série, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização de CRI da respectiva série em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI da respectiva série que forem integralizados após a primeira Data de Integralização da respectiva série será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis,* a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série (exclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI da respectiva série (inclusive) ("**Preço de Integralização dos CRI**"). Ademais, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição da respectiva série dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI da respectiva série que sejam integralizados na mesma data sendo certo que, não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) das Emitentes BSREP V estabelecidos no Contrato de Distribuição.

6.6.1 O ágio ou o deságio, conforme o caso, poderão ser aplicados na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa básica de juros (SELIC); **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração na Taxa DI, **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(e)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados de uma mesma série em uma mesma Data de Integralização.

6.7 *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

7.1.1 Os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI serão destinados para a integralização das Notas Comerciais, mediante subscrição e integralização em moeda corrente nacional, pela Securitizadora, por seu Valor Nominal Unitário.

7.2 Destinação dos Recursos das Notas Comerciais pelas Emitentes BSREP V

7.2.1 Os recursos líquidos obtidos pelas Emitentes BSREP V em virtude da integralização das Notas Comerciais, nos termos dos respectivos Termos de Emissão, serão exclusiva e integralmente utilizados para a compra de ações representativas do capital social das Companhias (exceto pela SX 088), com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis e para a aquisição do Imóvel Irajá, conforme previsto em cada Contrato de Venda e Compra BSREP V ("**Destinação Futura**").

7.2.2 Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão integralmente utilizados, mediante pagamento pelas Emitentes BSREP V da Destinação Futura, de acordo com as finalidades previstas em cada Termo de Emissão, 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 pelas Emitentes BSREP V para a aquisição das Ações Alvo BSREP V e, indiretamente, dos Imóveis.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7.2.3 Observado o disposto em cada Termo de Emissão será vedada a utilização dos recursos captados pelas Emitentes BSREP V com a emissão das Notas Comerciais 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 As Emitentes BSREP V serão as responsáveis 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 em cada Termo de Emissão.

7.2.5 As Emitentes BSREP V se obrigaram nos termos de cada Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar os titulares 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.

7.2.6 Uma vez realizada a Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, as Emitentes BSREP V ficarão desobrigadas com relação às comprovações previstas em cada 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.

7.2.7 Conforme disposto em cada Termo de Emissão é de responsabilidade de cada Emitente BSREP V 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.

7.2.8 Adicionalmente, as Emitentes BSREP V confirmaram, 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 Alvo BSREP V e da SX 088 por consequência dos Imóveis.

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

7.2.10 Conforme disposto em cada Termo de Emissão, cada Emitente BSREP V declarou estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118. Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, cada Emitente BSREP V permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 Primeira Série:* A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, os CRI Primeira Série 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 Primeira Série, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 8.2.2 abaixo ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**").

8.2.1 A Remuneração dos CRI Primeira Série 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.

8.2.2 A Remuneração dos CRI Primeira Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série, 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 Primeira Série, na primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 8.5.1 abaixo, após o 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.

Fator *Spread* = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]¶$$

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 Primeira Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos CRI Primeira Série 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:

DIk = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo.

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

Sendo que:

i = 0,5000 (cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

DP = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI Primeira Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Primeira Série imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**dup**" 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;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 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.

8.3 *Remuneração dos CRI Segunda Série:* 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 0,45% (quarenta e cinco 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 8.2.2 abaixo ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**").

8.3.1 A Remuneração dos CRI Segunda Série 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 da respectiva série (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 da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

8.3.2 A Remuneração dos CRI Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Segunda Série, 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 Segunda Série, na primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série, ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 8.5.1 abaixo, após o 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: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Fator *Spread* = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

$$\text{Fator DI} = \prod_{K=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]¶$$

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 Segunda Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Segunda Série 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:

DIk = Taxa DI, de ordem "**k**", utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item "f" abaixo.

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

Sendo que:

i = 0,4500 (quarenta e cinco décimos), informada com 4 (quatro) casas decimais na forma percentual;

DP = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou da Data de Pagamento dos Segunda Série imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo "**dup**" um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI, conforme o caso:

g. a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;

h. o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

i. efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

j. o valor dos juros remuneratórios será incorporado ao Valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, para efeito de apuração do saldo devedor;

k. 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 e seguintes abaixo; e

l. 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 *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 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 CRI, conforme o caso, sobre a taxa substitutiva DI ("**Taxa Substitutiva DI**").

8.4.1 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.

8.4.2 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 as Emitentes BSREP V, ou caso não sejam realizadas a Assembleia Especial dos Titulares de CRI e/ou a Assembleia Especial dos Titulares de CRI, conforme o caso, as Emitentes BSREP V deverão 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 nos Termos de Emissão, nos Contratos de Venda e Compra BSREP V 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 da respectiva série, 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.

8.4.3 As Emitentes BSREP V, declararam-se nos respectivos Contratos de Venda e Compra BSREP V, que deverão realizar todos os pagamentos previstos neste Termo de Securitização, incluindo aqueles relativos aos Créditos Imobiliários, na Conta Centralizadora Operacional 01, na proporção dos respectivos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI.

8.5 *Data de Pagamento de Remuneração dos CRI.*

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

8.5.1 A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, 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.

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 ou indisponibilidade 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 e Método 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 **(i)** Amortização Antecipada Facultativa dos Créditos Imobiliários; **(ii)** Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários; **(iii)** Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários; e/ou **(iv)** Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, detalhadas abaixo, conforme aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

9.3 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:* os CRI serão 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 na Cláusula 9.7 deste Termo de Securitização; **(iii)** na hipótese de um Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários nos termos da Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização; **(iv)** na hipótese da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários; ou **(v)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, conforme o caso, entre as Emitentes BSREP V e os Titulares dos CRI ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

9.3.1 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 das Emitentes BSREP V, 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.

9.4 *Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários*. As Emitentes BSREP V poderão, a seu exclusivo critério, realizar a amortização extraordinária facultativa dos Créditos Imobiliários, observadas as condições descritas nos Termos de Emissão e nos Contratos de Venda e Compra BSREP V, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI ("**Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários**").

9.4.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente à respectiva proporção do Valor dos Créditos Imobiliários, acrescido **(a)** da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento; **(b)** Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado proporcionalmente ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários; e **(c)** demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado.

9.4.2 As demais condições da Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários estão na Cláusula 9.9 abaixo.

9.5 *Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV*. Na hipótese de, em qualquer Data de Verificação do LTV, restar verificado que o LTV foi aumentado para um percentual superior a 70% (setenta por cento) por qualquer motivo ou razão (exceto na hipótese de uma Amortização Extraordinária Ausência de Registro), incluindo, sem limitação, em decorrência do Imóvel ter sido objeto de arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, bem como tornar-se inábil ou impróprio para a Alienação Fiduciária de Imóvel, sem que tenha havido o Reforço de Garantia, nas condições e prazos lá indicados ("**Descumprimento LTV**"), as Emitentes BSREP V deverão realizar uma amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, em montante suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento) ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, observadas as condições previstas nos Termos de Emissão.

9.5.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente à parcela equivalente ao Valor Nominal Unitário suficiente para que o LTV retorne ao percentual máximo de 70% (setenta por cento), acrescido **(a)** da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e **(b)** demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários**").

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

9.5.2 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários.

9.5.3 Para fins de clareza e desde que informado pelas Emitentes BSREP V, a Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários poderá ser realizada individualmente na presente Emissão ou proporcionalmente em uma ou mais Notas Comerciais objeto dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, desde que o LTV volte a ser observado.

9.5.4 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários estão na Cláusula 9.9 abaixo, exceto em relação à Cláusula 9.9.1, a qual não se aplica para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV.

9.5.5 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários seja suficiente para quitação do valor integral dos Créditos Imobiliários, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total e/ou amortização extraordinária, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado.

9.6 *Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro*. Nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Dutra e no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá, a Emitente SX 085 e a Emitente SX 088, individualmente, assumiram a obrigação de concluir o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Dutra e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Registro Contrato AFI**") no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("**Prazo Inicial Registro RGI**"). Caso, após findo o Prazo Inicial Registro RGI, o Registro Contrato AFI ainda não tiver sido concluído e, adicionalmente, o LTV da Operação estiver em, no máximo, 70% (setenta por cento) (conforme a ser confirmado pela Securitizadora com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente SX 085 e/ou da Emitente SX 088, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tal medição deverá desconsiderar a parcela do(s) Imóvel(is) na qual ainda não tenha sido concluído o respectivo registro perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis ("**Medição LTV Registro AFI**"), será concedido à Emitente SX 085 e/ou à Emitente SX 088 o prazo adicional de mais 180 (cento e oitenta) dias contados do final do Prazo Inicial Registro RGI para que o Registro Contrato AFI seja concluído ("**Prazo Extraordinário Registro RGI**"). Na hipótese de **(1)** descumprimento do LTV de 70% (setenta por cento) após a ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Inicial Registro RGI, na respectiva Medição LTV Registro AFI ou **(2)** ausência da conclusão do Registro Contrato AFI até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Emitente SX 085 e/ou a Emitente SX 088 tenha realizado o Reforço ECA, a Emitente SX 085 e/ou a Emitente SX 088 deverá realizar uma amortização extraordinária das Notas Comerciais, em montante equivalente a parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação emitido nos termos do Termo de Emissão ou novo Laudo de Avaliação, a exclusivo critério da Emitente SX 085 e/ou da Emitente SX 088 ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do valor das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo descritas:

9.6.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, o valor devido pela Emitente SX 085 e/ou pela Emitente SX 088 será equivalente à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente cartório de registro de imóveis, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente, nos termos dos Documentos da Operação acrescido **(a)** da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; e **(b)** demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento antecipado ("**Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro**").

9.6.2 Para fins de clareza, o Prêmio de Pagamento Antecipado não será devido no caso da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

9.6.3 As demais condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários estão na Cláusula 9.9 abaixo.

9.6.4 Caso o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro seja suficiente para quitação do valor integral das Notas Comerciais, será realizado o respectivo resgate antecipado obrigatório total, nos mesmos termos aqui indicados da Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, sem a incidência do Prêmio de Pagamento Antecipado. Na hipótese de ausência da conclusão do Registro Contrato AFI perante o cartório de registro de imóveis competente até o final do Prazo Extraordinário Registro RGI, sem que a Emitente SX 085 e/ou a Emitente SX 088 tenha realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, a Emitente SX 085 e/ou a Emitente SX 088 fica obrigada a fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *equity commitment agreement*, regido pelas leis de Nova Iorque, que englobará a obrigação de, em um evento de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, aporte, direto ou indireto, dos Patrocinadores na Emitente SX 085 e/ou na Emitente SX 088, em montante correspondente a, no mínimo, à parcela do Imóvel pendente de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, cujo Registro Contrato AFI não tenha sido concluído ou, em caso de não haver qualquer Registro Contrato AFI (em qualquer caso, tomando-se por base o último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo emitido para este fim, a critério da Emitente) ("**Reforço ECA**").

9.6.5 O Reforço ECA deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do final do Prazo Extraordinário Registro RGI e, uma vez celebrado, a Emitente seguirá com as providências para conclusão de tal registro por prazo indeterminado. O Reforço ECA permanecerá vigente até que: **(a)** o Registro Contrato AFI seja concluído relativamente à totalidade do Imóvel; ou **(b)** a quitação integral das Obrigações Garantidas vinculadas às Notas Comerciais, o que primeiro ocorrer.

9.7 *Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários:* as Emitentes BSREP V poderão, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários, observadas as condições previstas nos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V abaixo transcritas ("**Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários**").

9.7.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente ao valor nominal unitário dos Créditos Imobiliários (ou seu saldo), acrescidos **(a)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; **(b)** eventuais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate antecipado; **(c)** do Prêmio do Pagamento Antecipado (conforme abaixo definido), em alíquota de (c.1) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano na hipótese de pagamento antecipado em razão da ocorrência de Alienações Permitidas (isto é, não sendo considerado como venda dos Imóveis ou das cotas/ações qualquer operação caracterizada como Reorganizações Societárias Permitidas); ou de (c.2) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano nas hipóteses de pagamento antecipado que não se enquadrem no item "c.1" acima (em qualquer caso, "**Valor do Resgate Antecipado**"), calculados de acordo com a fórmula constante da Cláusula 9.9.1 deste Termo de Securitização.

9.7.2 As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários estão na Cláusula 9.9 abaixo.

9.8 *Resgate ou Amortização Obrigatórios Alienações Permitidas dos Créditos Imobiliários*: as Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, realizar a alienação, total ou parcial das ações de emissão das Companhias ou dos Imóveis ou, ainda, poderá ser realizada a alienação a terceiros das 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 Ações, desde que **(a)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, como condição precedente ou ato do fechamento para as Alienações Permitidas, observados os termos e condições previstos abaixo, bem como observado o disposto nos Termos de Emissão, nos Contratos de Venda e Compra BSREP V ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**"); ou **(b)** a Emitente, mediante utilização de recursos próprios, realize o pré-pagamento

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

integral ou parcial destas Notas Comerciais, conforme o caso, e, consequentemente, dos CRI; ou, alternativamente **(c)** em data anterior à referida alienação, seja apresentado pelas Emitentes BSREP V e aprovado pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, a constituição de novas garantias sobre novos imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas sobre o Imóvel, de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, na respectiva medição extraordinária do LTV abaixo indicada na Cláusula 9.8.4, observado todos os termos e disposições previstas nos Termos de Emissão, nos Contratos de Venda e Compra BSREP V.

9.8.1 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 9.9.1 deste Termo de Securitização, como condição precedente ou ato do fechamento para a alienação, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" e, em conjunto com Resgate Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, Amortização Extraordinária Facultativa dos Créditos Imobiliários, Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV dos Créditos Imobiliários e Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro, os "**Eventos de Pagamento Antecipado**").

9.8.2 Caso o Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas equivalha **(i)** ao valor integral do Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, por ocasião do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente ao Valor do 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 pelas Alienações Permitidas, o valor devido pelas Emitentes BSREP V será equivalente ao Valor da Amortização Extraordinária dos Créditos Imobiliários, acrescido do Prêmio de Pagamento Antecipado de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos Créditos Imobiliários",** "**Amortização Antecipada Obrigatória dos Créditos Imobiliários**" e "**Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas**" respectivamente).

9.8.3 Para a realização das Alienações Permitidas, bem como para a realização dos eventos previstos na Cláusula 9.8.2 acima e/ou na Cláusula 9.8.1, conforme o caso, as Emitentes BSREP V deverão comunicar à Emissora, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para o recebimento do pagamento relativo às Alienações Permitidas, sendo certo que tal data prevista poderá compreender um intervalo de até 5 (cinco) dias de previsão de recebimento dos provenientes das Alienações Permitidas e/ou de fechamento da respectiva operação de Alienação Permitida. 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 a Cláusula 9.8.2 acima será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia ou do Imóvel ou ainda, das 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**").

9.8.4 Nos termos da Cláusula 9.8 acima, para fins da realização de uma Alienação Permitida, deverá ser realizada uma medição extraordinária do LTV, a fim de que se verifique a observância do LTV máximo de 70% (setenta por cento), após a referida conclusão da Alienação Permitida, sendo certo que, nesta hipótese, o LTV deverá ser calculado desconsiderando o imóvel que foi objeto da Alienação Permitida, com base no último Laudo de Avaliação disponível ou novo laudo de avaliação emitido para este fim, a critério da Emitente.

9.8.5 Observado o disposto na Cláusula acima, caso a realização da Alienação Permitida implique na inobservância do LTV máximo de 70% (setenta por cento) conforme medição extraordinária acima indicada, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV, nos termos previstos na Cláusula 9.5.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

9.8.6 Uma vez atendidas as condições acima, com a respectiva amortização ou respectivo resgate total das Notas Comerciais, conforme aplicável **(a)** a Emissora se obriga a realizar a quitação dos CRI, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos provenientes das Alienações Permitidas, observado que, independentemente do momento em que for realizada a respectiva amortização ou respectivo resgate total, não comporá o Valor Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas o pagamento de juros parcial ou integralmente; e **(b)** as respectivas garantias vinculadas às Emitentes BSREP V e aos Imóveis (i.e. Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

9.8.7 Ainda que a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas tenha sido formalizada, caso as Emitentes BSREP V não recebam os recursos provenientes das Alienações Permitidas ou, ainda, o fechamento da operação de Alienações Permitidas não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade às Emitentes BSREP V, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte das respectivas Emitentes BSREP V na eventual realização do pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários.

9.9 *Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado*: As condições abaixo transcritas se destinam aos Eventos de Pagamento Antecipado, conforme aplicável ("**Condições Gerais Eventos de Pagamento Antecipado**"):

9.9.1 Em caso de um Evento de Pagamento Antecipado, exclusivamente referentes às hipóteses de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, total ou parcial, facultativo ou em decorrência de uma Alienação Permitida, 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, incidente sobre os itens (a) e (b) da Cláusula 9.7.1 deste Termo de Securitização, conforme fórmula abaixo ("**Prêmio do Pagamento Antecipado**"):

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso acrescido da soma dos itens **(a)** e **(b)** das Cláusulas 9.7.1 e 9.6.1. deste Termo de Securitização.

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; e

Y = significa o prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ou 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme o caso (vide Cláusula 9.7.1).

9.9.2 No caso de uma Amortização obrigatória ou facultativa dos Créditos Imobiliários em qualquer das hipóteses acima indicadas, o valor remanescente da remuneração dos Créditos Imobiliários e por consequência a Remuneração dos CRI da respectiva série continuarão a ser capitalizadas e deverá ser paga nas Datas de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

9.9.3 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.

9.9.4 Nos termos dos Termos de Emissão e dos Contratos de Venda e Compra BSREP V, as Emitentes BSREP V deverão comunicar à Emissora, por escrito, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data do Evento de Pagamento Antecipado. Tal comunicado deverá conter os termos e

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

condições do Evento de Pagamento Antecipado, incluindo **(i)** a data do pagamento do valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado, que não poderá exceder 15 (quinze) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; **(ii)** o valor aplicável ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização dos Eventos de Pagamento Antecipado.

9.9.5 O Evento de Pagamento Antecipado para os CRI custodiados eletronicamente seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados pelo Custodiante.

9.9.6 As Notas Comerciais objeto de resgate antecipado obrigatório ou facultativo, em qualquer das hipóteses acima indicadas, serão obrigatoriamente canceladas.

9.9.7 A realização de uma Amortização obrigatória ou facultativa dos Créditos Imobiliários, em qualquer das hipóteses acima indicadas, deverá abranger, proporcionalmente, todos os Créditos Imobiliários, e deverá obedecer ao limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, e por consequência dos CRI.

9.10 *Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários*. As Emitentes BSREP V poderão, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, endereçada à Emissora ("**Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários**"). A Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade dos Créditos Imobiliários e será operacionalizada da seguinte forma:

9.10.1 **(i)** o valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração desde a primeira Data Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado Total (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Securitização; **(b)** prêmio de resgate a ser oferecido pelas Emitentes BSREP V, a exclusivo critério das Emitentes BSREP V, o qual não poderá ser negativo; e **(c)** de Encargos Moratórios, se aplicável ("**Valor da Oferta de Resgate**");

9.10.2 **(ii)** as Emitentes BSREP V realizarão a Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários por meio de comunicado à Emissora nos termos dos Termos de Emissão, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo: **(a)** o Valor da Oferta de Resgate; **(b)** forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado Total; **(c)** a data efetiva para o resgate dos Créditos Imobiliários e pagamento à Emissora; e **(d)** demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora ("**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado Total**").

9.10.3 Os Créditos Imobiliários resgatados antecipadamente no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários serão obrigatoriamente cancelados, e, por consequência, a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado dos CRI.

9.10.4 Caso seja decretado o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis em relação ao respectivo evento de pagamento.

9.11 Os recursos recebidos pela Emissora nas hipóteses previstas na Cláusulas 9.2 a 9.8 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.

9.12 *Comunicação aos Titulares dos CRI e Agente Fiduciário*: Mediante recebimento, pela Emissora, de comunicação, pelas Emitentes BSREP V, de qualquer das hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa ou Obrigatória ou Resgate Antecipado Facultativo ou Obrigatório dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

comunicar os Titulares dos CRI, por meio de comunicação escrita ou aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, no prazo de, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à realização de tal evento, informando (i) a data efetiva para a realização do evento de Amortização Antecipada Facultativa ou Obrigatória ou Resgate Antecipado Facultativo ou Obrigatório dos CRI, (ii) o valor estimado a ser pago e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização de tal evento.

9.13 *Comunicação à B3:* Qualquer das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa ou Obrigatória ou 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 da hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa ou Obrigatória ou Resgate Antecipado dos CRI.

9.14 *Revolvência e Substituição dos Créditos Imobiliários*. Mediante solicitação expressa das Emitentes BSREP V, na hipótese das Alienações Permitidas, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Emissora poderá utilizar os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, a título do Pagamento Antecipado pelas Alienações Permitidas, total ou parcialmente, para a aquisição de novos créditos imobiliários, observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("**Revolvência**").

9.14.1 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 da respectiva série; e/ou (iii) alteração da proporção dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, observado o disposto abaixo.

9.14.2 Para aquisição de novos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade **(a)** integral enquadramento do LTV; e **(b)** origem em notas comerciais emitidas necessariamente pelas Emitentes BSREP V, em termos substancialmente idênticos aos das Notas Comerciais, especialmente no que tange a Destinação dos Recursos ("**Critérios de Elegibilidade Revolvência**").

9.14.3 Para a realização da Revolvência nos termos acima, as Emitentes BSREP V deverão incluir uma solicitação expressa na Notificação do Pagamento Antecipado pela Alienações Permitidas, prevista abaixo, informando, à Emissora, que desejam oferecer os novos créditos imobiliários para vinculação aos CRI, bem como o montante que estará disponível para aquisição.

9.14.4 Caso, (i) as Emitentes BSREP V não enviem nenhuma notificação nos moldes previstos acima; ou (ii) não sejam apresentados novos Créditos Imobiliários em até 5 (cinco) Dias Úteis do depósito do Pagamento Antecipado pela Alienações Permitidas 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 o caso.

9.14.5 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 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.

9.14.6 Após a formalização dos documentos aplicáveis, a transferência dos recursos à respectiva Emitente BSREP V deverá ser realizada em até 3 (três) Dias Úteis e a transferência de novo crédito imobiliário à Emissora no âmbito da Revolvência, os novos créditos imobiliários será, para todos os efeitos e fins de direitos, incorporados ao conceito de Crédito Imobiliário e de Lastro e excluído o Crédito Imobiliário objeto da Revolvência.

9.14.7 Não é aplicável Substituição dos Créditos Imobiliários a presente Emissão.

9.15 *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 na Cláusula 9.15.1 abaixo, desde que não

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado**"), observado o disposto abaixo:

9.15.1 Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Emissora ou Agente Fiduciário deverão 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 na Cláusula 10.11 abaixo. 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) descumprimento comprovado, pelas Emitentes BSREP V e/ou pelos Patrocinadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão ou dos respectivos Contratos de Garantia, não sanada 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 às Emitentes BSREP V e/ou aos Patrocinadores, 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 Emitente relativas a este Termo de Emissão ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas garantias;

(iii) a não renovação ou cancelamento, revogação ou suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Emitentes BSREP V e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel, 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 as Emitentes BSREP V estejam 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 das Emitentes BSREP V, desde que não seja obtida medida de proteção adequada no prazo de até 30 (trinta) 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 em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) as Emitentes BSREP V não promoverem: **(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, na proporção equivalente ao percentual de fração ideal que o Imóvel representa, indicando a Securitizadora como único beneficiário do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou **(b)** na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Securitizadora 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 que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 90 (noventa) dias a

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

contar da ocorrência do sinistro e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos da Cláusula 12.3.7 abaixo;

(viii) caso as Emitentes BSREP V, suas controladas e/ou seus Representantes e os Patrocinadores venham 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 às Leis Anticorrupção;

(ix) caso as Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores, venham 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 localizam os Imóveis, 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 aos Imóveis 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 as Emitentes BSREP V, 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/IBGE desde a primeira Data de Integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado à Securitizadora: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da ciência sobre o referido protesto, (b) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que os efeitos tenham sido devidamente suspensos, 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 Emitentes BSREP V e/ou os Patrocinadores 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/IBGE 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 Emitentes BSREP V e/ou aos Patrocinadores em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emitentes BSREP V relativo ao Termo de Emissão ou aos respectivos Contratos de Garantias;

(xiii) questionamento judicial, pelas Emitentes BSREP V, pelos Patrocinadores, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos das Emitentes BSREP V e/ou dos Patrocinadores, bem como por representantes das Emitentes BSREP V e/ou dos Patrocinadores, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;

(xiv) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declarados inexequíveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(xv) caso as Alienações Fiduciárias de Imóvel (observado o Reforço ECA), as Alienações Fiduciárias de Ações, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e o ECA não sejam devidamente constituídos/outorgados pelas Emitentes nos termos e prazos definidos nos Contratos de Garantia;

(xvi) descumprimento, pelas Emitentes, de 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;

(xvii) ocorrência de (1) liquidação, extinção ou dissolução das Emitentes BSREP V; ou (2) aprovação em assembleia geral de acionistas das Emitentes e/ou dos Patrocinadores da dissolução, extinção ou liquidação das Emitentes BSREP V;

(xviii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pelas Emitentes BSREP V e pelos Patrocinadores, 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 do Titular de Notas Comerciais, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida.

(xix) 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;

(xx) caso, em qualquer Data de Verificação do LTV, o LTV, seja superior a 70% (setenta por cento), observado o quanto disposto neste Termo; e não seja realizada, pela Emitente uma Amortização Extraordinária Obrigatória Descumprimento LTV das Notas Comerciais ou um Reforço de Garantia, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo e demais Documentos da Operação;

(xxi) 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, 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;

(xxii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer contratos financeiros ou no âmbito de operações de mercado de capitais a que esteja sujeita as Emitentes BSREP V;

(xxiii) não cumprimento, pelas Emitentes BSREP V, 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;

(xxiv) 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 pelas Emitentes BSREP V, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida;

(xxv) na ocorrência de sinistro total do Imóvel, que implique no descumprimento do LTV desde que **(1)** a respectiva companhia seguradora não realize o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e **(2)** as Emitentes BSREP V 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 Securitizadora, 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

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Comerciais, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de Prêmio relativo ao respectivo Evento de Pagamento Antecipado;

(xxvi) contratação de qualquer dívida bancária pelas Emitentes BSREP V em montante superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e/ou que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora;

(xxvii) caso os Termos de Emissão ou os Contratos de Garantia em conjunto ou individualmente, 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;

(xxviii) caso os Imóveis sejam objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, 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 afete substancialmente a exploração destes;

(xxix) não utilização, pelas Emitentes BSREP V, dos recursos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Cláusula 7 dos Termos de Emissão;

(xxx) alteração ou modificação do objeto social das Emitentes BSREP V, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pelas Emitentes BSREP V;

(xxxi) decretação do vencimento antecipado de quaisquer Documentos da Operação;

(xxxii) a constituição voluntária pelos acionistas das Emitentes BSREP V de penhor, ônus ou gravame ou qualquer outra garantia (inclusive alienação fiduciária) sobre quaisquer cotas ou ações das Emitentes BSREP V, em garantia de quaisquer dívidas contraídas pelas respectivas Emitentes BSREP V, exceto: (a) pela Alienação Fiduciária de Ações; e (b) com relação a determinada Emitente BSREP V, após a ocorrência da integral quitação dos respectivos CRI, com a subsequente extinção da respectiva Nota Comercial, de tal forma que as suas cotas ou ações já tenham sido liberadas da Alienação Fiduciária de Ações. Nessa hipótese, tais cotas ou ações estarão disponíveis para cessão, transferência, venda, alienação, constituição de penhor, ônus, gravame, alienação fiduciária, ou qualquer direito, real ou não, que recaiam sobre tais cotas ou ações, sem qualquer restrição decorrente da presente Emissão, como se a respectiva Emitente BSREP V jamais tivesse integrado a estrutura da operação ou prestado garantias no âmbito da presente Emissão; e

(xxxiii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Irajá e/ou o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Dutra não sejam devidamente constituídos e registrados perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, dentro do Prazo Extraordinário Registro RGI e, adicionalmente, não seja realizado o Reforço ECA ou o respectivo Evento de Pagamento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Irajá e no Contrato de Alienação Fiduciária Dutra, conforme aplicável.

9.15.2 Todos os valores previstos na Cláusula 9.15.1 deste Termo de Securitização serão atualizados pela variação positiva do IPCA, desde a data de pagamento do Preço de Integralização dos CRI.

9.15.3 Observadas as demais obrigações previstas nos Termos de Emissão e nos Contratos de Venda e Compra BSREP V, enquanto não houver a quitação integral dos Créditos Imobiliários, as Emitentes BSREP V fornecerão à Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: **(i)** informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 9.15.1 acima; e **(ii)** cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável às Emitentes BSREP V.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

9.15.4 Caso tome conhecimento acerca de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora enviará aviso ou notificação às Emitentes BSREP V em até 1 (um) Dia Útil da data que tiver ciência da sua ocorrência.

9.15.5 Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados acima (observados eventuais prazos de cura), o Agente Fiduciário ou a Securitizadora deverão convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado do CRI (*waiver* ou renúncia). A Assembleia Especial dos Titulares de CRI a que se refere este item deverá ser realizada e convocada no prazo previsto neste Termo de Securitização, observado que a deliberação em Assembleia Geral de Titular dos CRI sobre a declaração do vencimento antecipado deverá ser tomada de acordo com o previsto na Cláusula 10.11 abaixo.

9.15.6 As deliberações em Assembleia Especial de CRI para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, serão tomadas pelos Titulares de CRI conforme disposto neste Termo de Securitização, nos quóruns previstos na Cláusula 10.11 abaixo.

(i) As Emitentes BSREP V poderão, a qualquer momento, requerer a convocação da Assembleia Especial para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário prévio (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, que dependerá da aprovação de Titulares de CRI.

9.15.7 Na hipótese de (i) não instalação, por qualquer motivo (inclusive por falta de quórum), ou (ii) da deliberação desfavorável, da Assembleia Especial de CRI para deliberar sobre quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ou para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão temporário (pedido de *waiver* prévio) de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI.

(i) Em caso de declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido (i) da respectiva Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, 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 Emissora nos termos deste Termo de Securitização Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante deste Termo de Securitização, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

10 ASSEMBLEIA ESPECIAL

10.1 *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.

10.2 *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.

10.3 *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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

10.3.1 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.

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

10.4 *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.

10.5 *Convocação:* a convocação da Assembleia Especial deve ser em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário.

10.5.1 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.

10.5.2 Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja realizada conjuntamente com a primeira convocação. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26§1º Resolução CVM 60.

10.5.3 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.

10.5.4 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.

10.6 *Instalação:* a Assembleia Especial será instalada com qualquer número de Titulares de CRI.

10.7 *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.

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

10.9 *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.

10.10 *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.

10.10.1 Exceto se de outra forma indicado neste Termo de Securitização, as deliberações, inclusive eventuais dispensas de cumprimento de obrigações (renúncias ou *waivers*), serão tomadas **(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

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Titulares de CRI, que aprovarem a deliberação representem, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.11 *Assembleia Especial para Deliberação sobre o Vencimento Antecipado*: para fins do disposto nesta Cláusula 10, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado indicados na Cláusula 9.15.1 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário convocarão uma Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 10, para que seja deliberado acerca da decretação de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários pelos Titulares de CRI que representem, pelo menos, (i) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, a maioria simples dos presentes, desde que os Titulares dos CRI que votarem a favor da decretação de vencimento antecipado representem, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação. Se, em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deliberarem pelo vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, as Emitentes BSREP V tornar-se-ão obrigados a realizar o pagamento antecipado do saldo remanescente dos Créditos Imobiliários conforme disposto nos documentos aplicáveis ao Lastro, e a Emissora, por sua vez, realizará o Resgate Antecipado dos CRI. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum ou por não ter sido atingido o quórum de deliberação, a Emissora **não** declarará o vencimento antecipado.

10.11.1 As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas **(a)** em primeira convocação, por Titulares de CRI, que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(b)** em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares de CRI que representem 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** a alteração das datas de pagamento de principal e remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Remuneração da respectiva série dos CRI; **(ii)** a alteração da remuneração ou do principal dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Remuneração da respectiva série dos CRI; **(iii)** a alteração do prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI; **(iv)** a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI; **(v)** a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI, e/ou a alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou de Amortização Extraordinária (facultativa ou obrigatória) dos CRI e/ou do Resgate Antecipado (facultativo ou obrigatório) dos CRI; e **(vi)** a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração dependerá, inclusive, da anuência das Emitentes BSREP V.

10.11.2 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 pelas Emitentes BSREP V e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

10.11.3 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; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 19.11 deste Termo de Securitização.

10.11.4 Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, que deverá ser individualizada por Série ou conjunta, nos termos abaixo:

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(i) a Assembleia Especial dos Titulares de CRI será realizada **separadamente** entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas se referirem a interesses específicos a cada uma das séries, quais sejam **(a**) alterações nas características específicas da respectiva série, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Remuneração da respectiva Série e sua forma de cálculo; **(2)** Amortização, sua forma de cálculo e as datas de pagamento da respectiva Série; e **(3)** Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou dos CRI Segunda Série, ou seus respectivos saldos, conforme o caso; e **(b)** demais assuntos específicos a uma determinada Série;

(ii) A Assembleia Especial dos Titulares de CRI será realizada **conjuntamente**, computando-se, em conjunto, os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, quando as matérias a serem deliberadas não abrangerem qualquer dos assuntos indicados na alínea "(i)" acima, incluindo, mas não se limitando, **(a)** a quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, Amortizações Extraordinárias dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial, conforme previstos neste Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas nesta Cláusula 11 deste Termo de Securitização; **(d)** não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; **(e)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou das Emitentes BSREP V; **(f)** a substituição dos prestadores de serviço, conforme previstas neste Termo de Securitização; e **(g)** criação de qualquer evento de repactuação.

10.12 *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.

10.12.1 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.

10.13 *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.

10.13.1 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.

11 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1 *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.

11.1.1 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.

11.2 *Relatório Mensal:* a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição do Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

11.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de emissão dos CRI;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(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.

11.3 *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.

11.3.1 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 os Emitentes BSREP V 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) 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;

(ix) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(x) 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;

(xi) 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;

(xii) 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;

(xiii) a Emissora declara, por si e suas controladoras, Controladas, coligadas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, neste ato, cumprir e fazer com que quaisquer controladas, seus respectivos administradores e funcionários agindo em nome e em benefício da Emissora cumpram com a Legislação Socioambiental;

(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.

11.3.2 Adicionalmente ao previsto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição das Escrituras de Emissão de CCI, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

11.3.3 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.

11.3.4 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.

11.3.5 A Emissora compromete-se a encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável.

11.3.6 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.

11.4 *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.

11.4.1 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.

11.5 Administração das CCI: as atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos das Escrituras de Emissão de CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

11.6 *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.

11.6.1 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 em vigor, 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.

11.7 *Custódia dos Demais Documentos da Operação:* a Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: (i) das Escrituras de Emissão de CCI; (ii) deste Termo de Securitização; e (iii) do Contrato de Distribuição.

11.8 *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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

12 GARANTIAS

12.1 *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.

12.1.1 Garantias: No âmbito dos Créditos Imobiliários, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, em até 5 (cinco) dias após a primeira Data da Integralização dos CRI, mediante a celebração dos Contratos de Garantia, serão outorgadas as **(i)** Alienações Fiduciárias de Ações; **(ii)** as Alienações Fiduciárias de Imóveis; **(iii)** a Cessão Fiduciária; **(iv)** Fundo de Reserva ou Carta Fiança ou *SBLC*; e **(v)** compromisso de suporte do acionista firmado com o Fundo BSREP V para fazer frente ao pagamento de Remuneração (juros) dos CRI.

12.2 Alienação Fiduciária de Ações

12.2.1 Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Emitentes BSREP V e os Acionistas Irajá outorgarão em alienação fiduciária, as ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, bem como das demais disposições legais aplicáveis, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme disposto nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações. Além disso, as Alienações Fiduciárias de Ações serão constituídas mediante a averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas das Companhias, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações.

12.2.2 Cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos nos Termos de Emissão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

12.2.3 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguirão descritos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e nos Termos de Emissão.

12.3 Alienação Fiduciária de Imóveis

12.3.1 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, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, em caráter irrevogável e irretratável em favor da Emissora, por meio de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

12.3.2 As Companhias e a SX 088 outorgarão em garantia à Securitizadora, por meio da Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis.

12.3.3 Para os fins deste Termo e dos demais Documentos da Operação, "**LTV**" significa: *loan to value*, definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários decorrentes da totalidade das Notas Comerciais lastro dos CRI, em cada Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) ou na respectiva data de apuração do LTV nos demais casos previstos nos Documentos da Operação, dividido pelo valor de todos os imóveis envolvidos na Operação de Securitização, incluindo os Imóveis, sendo certo que **(1)** o valor de cada Imóvel será o previsto no respectivo laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração do LTV, emitido por um dos Avaliadores Autorizados, observado o disposto nos Documentos da Operação; e **(2)** o LTV máximo deverá corresponder a 70% (setenta por cento), observado o disposto nos Documentos da Operação.

12.3.4 Adicionalmente, para os fins exclusivos da Medição LTV Registro AFI, o LTV será medido mediante a divisão do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva data de verificação, com o valor de todos os Imóveis Emitentes BSREP V desconsiderando proporcionalmente o percentual ocupado pelo direito real de superfície existente junto ao Imóvel, ou seja, o equivalente à parcela do Imóvel que tenha dado causa ao impedimento de registro perante o cartório de registro de imóveis

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

competente, detalhado na Cláusula 9.6 acima, conforme laudo de avaliação mais atualizado à data da respectiva apuração.

12.3.5 O valor dos imóveis será estipulado em laudo de avaliação contratado para essa finalidade. O laudo de avaliação de cada Imóvel deverá: **(i)** ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados; **(ii)** prever o valor de mercado de cada Imóvel; **(iii)** ser entregue à Emissora com até 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV; e **(iv)** ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2026 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 de todos os Imóveis em conjunto.

12.3.6 Para os fins do disposto na Cláusula 9.15.1(xx) deste Termo, as verificações do LTV serão realizadas pela Securitizadora, a partir, inclusive, de 31 de março de 2027 ("**Primeira Verificação do LTV**"), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação do LTV, cada uma, uma "**Data de Verificação do LTV**") e consequentemente, a referida hipótese de vencimento antecipado não será aplicável anteriormente à referida data, salvo nas demais hipóteses de verificação do LTV conforme aqui disposto e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.3.7 Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores, o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), as Emitentes BSREP V deverão realizar, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido: (i) uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, no montante necessário para fins de observância do LTV; ou (ii) substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, conforme aplicável e observado o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Reforço de Garantia**"), sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, exceção feita à hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Ausência de Registro dos Créditos Imobiliários nos termos lá dispostos.

12.3.8 Para fins do Reforço de Garantia acima indicado, os novos bens e direitos que forem objeto do reforço deverão ser de valor compatível com os Créditos Imobiliários, de modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e dos Contratos de Garantia.

12.3.9 Cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos no Termo de Emissão e em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios de registro de imóveis aplicáveis.

12.3.10 Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóveis seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

12.4 Cessão Fiduciária

12.4.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Companhias e a SX 088 outorgarão em cessão fiduciária os Direitos Creditórios 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, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária.

12.4.2 Conforme disposto em cada Contrato de Cessão Fiduciária, a partir da data prevista em cada Contrato de Cessão Fiduciária, a Securitizadora deverá, mensalmente, promover a transferência dos recursos depositados na Conta Arrecadadora indicada em cada Contrato de Cessão Fiduciária para a respectiva Conta de Livre movimentação das Companhias indicadas em cada Contrato de Cessão Fiduciária. Sendo certo que a verificação da Conta Arrecadadora ocorrerá no dia 20 de cada mês ("**Data de Verificação**") e a transferência mencionada ocorrerá em até 3 (três) Dias Úteis de cada Data de Verificação.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

12.4.3 A Liberação dos Recursos será interrompida a cada dois meses, de modo a permitir a apuração prevista na Cláusula 12.4.4, conforme disposto em cada Contrato de Cessão Fiduciária.

12.4.4 A Securitizadora deverá, trimestralmente, sempre nas Datas de Verificação dos meses de vencimento da respectiva Remuneração da respectiva série ("**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.

12.4.5 Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes na Conta Arrecadadora seja igual ou superior aos valores estimados devidos a título de pagamento da Remuneração da respectiva série, a Securitizadora promoverá **(i)** a transferência dos valores suficientes para a Conta Centralizadora Operacional 01; e **(ii)** a liberação dos valores excedentes para as contas de livre movimentação conforme indicadas em cada Contrato de Cessão Fiduciária.

12.4.6 Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes na Conta Arrecadadora sejam inferiores aos valores estimados devidos a título da Remuneração da respectiva série, a Securitizadora notificará imediatamente as Emitentes BSREP V para que realizem, conforme aplicável, o pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora Operacional 01, dos valores relativos à Remuneração da respectiva série, sendo que caso tal pagamento não tenha sido realizado **(i)** no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de envio da respectiva notificação; ou **(ii)** na data correspondente ao 2º (segundo) Dia Útil que antecede a data do próximo pagamento dos CRI, dos dois o que ocorrer primeiro, a Securitizadora notificará imediatamente os acionistas das Emitentes BSREP V ("**Notificação Acionistas**") para que estes realizem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da Notificação Acionistas, o aporte de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01, conforme aplicável, no montante necessário para o pagamento dos valores devidos a título Remuneração da respectiva série, nos termos do ECA.

12.4.7 Conforme previsto em cada Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 12.4.6 acima, caso no 2º (segundo) Dia Útil que antecede a data do próximo pagamento da Remuneração da respectiva série, a Securitizadora verifique que os recursos da Conta Arrecadadora se mantêm inferiores aos valores estimados devidos a título de pagamento do próximo pagamento dos CRI, a Securitizadora **(i)** notificará imediatamente os acionistas ou a instituição financeira outorgante da *SBLC*, conforme aplicável; ou **(ii)** utilizará os recursos retidos no Fundo de Reserva para realização da transferência de recursos em montante necessário para o pagamento dos valores relativos à Remuneração da respectiva série do período.

12.4.8 Na data de pagamento de juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora deverá confirmar se os recursos existentes na Conta Arrecadadora de cada uma das Emitentes BSREP V são suficientes para pagar a Remuneração da respectiva série, sendo certo que, caso tais recursos não sejam suficientes para realizar os respectivos pagamentos, a Securitizadora deverá acionar os mecanismos previstos nas Cláusulas 12.4.6 acima.

12.4.9 Por fim, após a transferência dos recursos para a Conta Centralizadora Operacional 01, os recursos que transitarem pela Conta Arrecadadora passam a ser liberados novamente, nos termos da Cláusula 12.4.2 deste Termo de Securitização, até o mês que anteceder a próxima Data de Verificação.

12.4.10 Cada Contrato de Cessão Fiduciária será registrado dentro dos prazos e condições estabelecidos nos Termo de Emissão e em cada Contrato de Cessão Fiduciária.

12.4.11 Os demais termos e condições das Cessões Fiduciárias seguirão descritos em cada Contrato de Cessão Fiduciária.

12.5 *Reforço ECA após Excussão*

12.5.1 Nos termos previstos neste Termo e nos Contratos de Garantia, as Emitentes BSREP V, diretamente, se obrigaram a, na hipótese de vencimento antecipado ou ordinário das Obrigações Garantidas, após a respectiva excussão das Garantias, caso ainda haja saldo devedor das Obrigações Garantidas a ser

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

quitado frente à Emissora ("**Saldo Remanescente Excussão**"), fazer com que os Patrocinadores outorguem um contrato de suporte de recursos, na modalidade de *Equity commitment agreement*, instrumento regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual se comprometam a aportar recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e nas Companhias, em montante equivalente a, no mínimo, o Saldo Remanescente Excussão ("**Reforço ECA Excussão**").

12.5.2 O Reforço ECA Excussão deverá ser celebrado em até 3 (três) Dias Úteis contados do envio da notificação da Emissora às Emitentes BSREP V e das Companhias nesse sentido, sendo certo que tal garantia apenas será devida na hipótese de haver Saldo Remanescente Excussão após a excussão das Garantias em decorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, anteriormente ao Registro Contrato AFI até o Prazo Extraordinário Registro RGI.

12.6 *Compromisso de Suporte de Capital*

12.6.1 O *equity commitment agreement* a ser realizado pelos Patrocinadores, a ser regido por lei estrangeira, que englobará a obrigação de aporte dos Patrocinadores para garantir o pagamento integral da Remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

12.7 *Disposições Comuns às Garantias dos Créditos Imobiliários*: as disposições previstas nesta Cláusula 12 deste Termo de Securitização se aplicam a todas as Garantias.

12.8 Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

12.9 Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 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 as Emitentes BSREP V 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, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

12.10 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 nos Termos de Emissão, nos Contratos de Venda e Compra BSREP V e nos Contratos Garantia.

12.10.1 A Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas, simultaneamente ou em qualquer ordem desde que observado o disposto abaixo.

12.10.2 A Emissora apenas poderá iniciar a excussão das Garantias, após a excussão da totalidade dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis.

12.11 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.

12.12 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 pelas Emitentes BSREP V exclusivamente para:

(i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(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 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

13.1 *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, as Contas Arrecadadoras, as Contas Centralizadoras, 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.

13.1.1 O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3 nos termos do artigo 26 §1º da Lei 14.430.

13.1.2 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.

13.1.3 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.

13.1.4 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.

13.1.5 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.

13.1.6 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.

13.2 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.

13.3 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 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de março de cada ano.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

14 AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 *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.

14.2 *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 as Emitentes BSREP V 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 em vigor; e

(ix) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Emitentes BSREP V, 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.

14.3 *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;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(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 as Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V, 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;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(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, https://vortx.com.br; e

(xxvii) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

14.4 *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 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; e,

(iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos, o valor de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), sendo devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

14.4.2 Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) da Cláusula 14.4 acima será devido pelas Emitentes BSREP V a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

14.4.3 Em caso de inadimplemento, pelas Emitentes BSREP V, ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$850,00 (oitocentos 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.

14.4.4 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.

14.4.5 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.4.6 A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

14.4.7 Qualquer pagamento em atraso de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 14.4 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

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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*.

14.5 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.

14.6 Adicionalmente, as Emitentes BSREP V 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 pelas Emitentes BSREP V, 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 pelas Emitentes BSREP V. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pelas Emitentes BSREP V. 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 ou as Emitentes BSREP V, 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.

14.7 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 às Emitentes BSREP V e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.8 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 as Emitentes BSREP V, 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.

14.9 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.

14.10 *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.

14.10.1 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,

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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.

14.10.2 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.

14.10.3 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.

14.11 *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 **14.3** acima.

14.12 *Agente Fiduciário Substituto:* O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 14.11 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.13 *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.

14.14 *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.

14.15 *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.

14.16 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.

15 TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1 *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 ativos integrantes 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 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida;

(v) descumprimento das Leis Anticorrupção;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(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; ou

(ix) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

15.2 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.

15.3 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).

15.4 Na hipótese prevista no inciso (ix) acima, não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

15.5 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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

16 DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO FUNDO DE DESPESAS E *SBLC*

16.1 *Fundo de Despesas*. Até a primeira Data de Integralização dos CRI, as Emitentes BSREP V deverão depositar na Conta Centralizadora Operacional 01, em conjunto, o montante de R$ 353.168,96 (trezentos e cinquenta e três mil e cento e sessenta e oito reais, e noventa e seis centavos) ("**Despesas Iniciais"**) e R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

16.1.1 As Emitentes BSREP V autorizaram a Emissora nos termos dos Termos de Emissão, dos Contratos de Venda e Compra BSREP V 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.

16.1.2 O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido às Emitentes BSREP V, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Emissora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais às Emitentes BSREP V. Nos termos deste Termo de Securitização, as Emitentes BSREP V deverão, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

16.1.3 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Emitentes BSREP V não efetuem 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 pelas Emitentes BSREP V no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

16.1.4 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.

16.1.5 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 as Emitentes BSREP V 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 das Emitentes BSREP V no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

16.1.6 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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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

Os recursos da Conta Centralizadora Operacional 01 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 01, exclusivamente em: 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 ("**Investimentos Permitidos**").

16.1.8 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pelas Emitentes BSREP V nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora nas contas correntes a serem indicadas pelas Emitentes BSREP V, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas Emitentes BSREP V nos Documentos da Operação.

16.2 *Fundo de Reserva ou SBLC.* Observado o disposto abaixo, nos termos dos Termos de Emissão, as Emitentes BSREP V se comprometeram **(i)** a contratar, em até 10 (dez) dias contados da data de integralização dos CRI, uma carta fiança (*stand by letter of credit*) para garantir as obrigações da Securitizadora no âmbito do CRI ("***SBLC***"), a ser emitida por uma instituição financeira de primeira linha, em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118 ("**Valor Mínimo *SBLC***"), 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 10 (dez) 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 nos Termos de Emissão relacionadas às Notas Comerciais ("**Fundo de Reserva**"), correspondendo a 1 (uma) parcela de Remuneração dos CRI ("**PMT**" e "**Valor Fundo de Reserva**", respectivamente), observado o disposto nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, em favor do Agente Fiduciário, mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01

16.2.1 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, as Emitentes BSREP V deverão 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.

16.2.2 A *SBLC* 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, as Emitentes BSREP V deverão apresentar nova *SBLC*, com todos os termos e condições atualizadas e substancialmente idênticos para o novo período, de forma que deverá ser revisada anualmente.

16.2.3 Caso seja constituída *SBLC*, o Valor Mínimo *SBLC* será revisitado anualmente, observado o Prazo de Vigência, a fim de adequá-lo ao valor atualizado da PMT referente ao período.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

16.2.4 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.

16.2.5 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 para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir nos termos dos Termos de Emissão que as Emitentes BSREP V recomponham 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.

16.2.6 A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, na forma prevista no inciso "(ii)" da Cláusula 16.2.5 acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que deverá recompor o Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pelas Emitentes BSREP V no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

16.2.7 Os recursos eventualmente mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Securitizadora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado em 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 às Emitentes BSREP V 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.

16.2.8 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 Operacional 01, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente à Emitente, 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.

16.3 Despesas. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas ("**Despesas**") serão arcadas pelas Emitentes BSREP V, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão depositadas pelas Emitentes BSREP V na Conta Centralizadora Operacional 01 até 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 pelas Emitentes BSREP V, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pelas Emitentes BSREP V:

(i) todos os emolumentos e taxas de registro, fiscalização e/ou custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos às CCI e aos CRI;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto nas Escrituras de Emissão de CCI, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$3.500,00 (três 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;

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(c) por cada Data de Integralização, no valor de R$800,00 (oitocentos reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), por hora-homem, a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

(d) 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

(e) 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) **registro e implantação das CCI**. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) **custódia das CCI**. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário;

(c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”; e

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

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos termos previstos da cláusula 14.4 e seguintes;

(v) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$1.200,00 (mil e duzentos reais), por ano, devendo 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

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 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;

(viii) A remuneração do contador do patrimônio separado no valor inicial de R$3.120,00 (três mil, cento e vinte reais) trimestrais 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;

(ix) 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;

(x) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras, da Conta Centralizadora Operacional 02 e custos relacionados à Assembleia Especial;

(xi) 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;

(xii) 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 os referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xiii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário; e

(xiv) As Despesas *flat* da Emissão, conforme previstas no Anexo VII a este Termo de Securitização.

16.4 O pagamento das despesas acima previstas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, às Emitentes BSREP V, 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 das Emitentes BSREP V, as despesas extraordinárias que superarem R$5.000,00 (cinco mil reais), exceto em caso de inadimplemento das Emitentes BSREP V, 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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

16.5 Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 16.3 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.

16.6 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 às Emitentes BSREP V o pagamento de tais despesas, desde que razoáveis e devidamente justificadas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.7 Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

16.8 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 pelas Emitentes BSREP V 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.

16.9 Sem prejuízo da cláusula 16.8 acima, na hipótese de eventual inadimplência das Emitentes BSREP V, 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 pelas Emitentes BSREP V, nos termos dos Documentos da Operação.

16.10 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 pelas Emitentes BSREP V.

16.11 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.

16.12 Caso as Emitentes BSREP V não paguem 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 às Emitentes BSREP V após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

16.13 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, pelas Emitentes BSREP V à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$800,00 (oitocentos 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, as Emitentes BSREP V deverão 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 as Emitentes BSREP V, acrescido das

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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 pelas Emitentes BSREP V. Ainda, as Emitentes BSREP V deverão 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.

16.14 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.

16.15 *Transferência de Recursos:* quaisquer transferências de recursos da Emissora às Emitentes BSREP V, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade das Emitentes BSREP V, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

16.16 *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 16.3 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.

16.16.2 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.

16.16.3 Em razão do disposto na alínea "ii" da cláusula 16.16 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, 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.

16.16.4 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora Operacional 01, para custear eventuais despesas necessárias a

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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.

17 PUBLICIDADE

17.1 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.

17.2 As convocações para as Assembleias Especiais deverão ser realizadas nos termos da Cláusula 10.5 deste Termo de Securitização.

17.3 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.

17.4 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Empresas.Net ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis.

18 REGISTROS E CUSTÓDIA

18.1 *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.

19 DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 *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.

19.2 *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.

19.3 *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.

19.4 *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.

19.5 *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.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

19.6 *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.

19.7 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 em vigor 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.

19.8 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.

19.9 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.

19.10 Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização.

19.11 *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 formal, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração da respectiva série, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI; (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.

19.12 Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 19.11 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

19.13 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, 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.

19.14 Este Termo de produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Termo em local diverso, o local de celebração deste Termo é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

20 NOTIFICAÇÕES

20.1 *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.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020

São Paulo, SP

At: Sra. Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de Precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações).

20.2 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).

20.3 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.

20.4 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 e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

20.5 "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

21 RISCOS

21.1 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, às Emitentes BSREP V e à Emissora estão descritos nos Prospectos da Oferta.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

22 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

22.1 *Legislação Aplicável:* este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2 *Lei de Regência e Foro:* O presente Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.3 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:

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Termo de Securitização digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO)

(SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS)

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(Página de Assinaturas Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo I Identificação dos Créditos Imobiliários e dos Imóveis

NK 336

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 53.274.086/0001-07					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 117.506.000,00 (cento e dezessete milhões, quinhentos e seis mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026.
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
Matrículas nº 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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					

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

RAZÃO SOCIAL: **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
CNPJ: 53.274.086/0001-07
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da NK 336 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **NK 336 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 53.274.086/0001-07 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 47.002.000,00 (quarenta e sete milhões e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 4.682 e 4.683 ambas do Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SF 818

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSOR
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ: 02.773.542/0001-22
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001
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: **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**
CNPJ: 55.534.548/0001-03
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A.,** Sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.534.548/0001-03 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 313.247.000,00 (trezentos e treze milhões e duzentos e quarenta e sete mil reais)
6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
Matrículas nº 84.008 e 25.437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ: 02.773.542/0001-22
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001
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: **SF 818 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S.A.**
CNPJ: 55.534.548/0001-03
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SF 818 Participações Societárias S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SF 818 PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A., S**ociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 55.534.548/0001-03 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões e duzentos e noventa e nove mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 125.299.000,00 (cento e vinte e cinco milhões e duzentos e noventa e nove mil reais)

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrículas nº 84.008 e 25.437 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SX 085

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSOR

RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 02.773.542/0001-22

ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001

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: **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 61.974.081/0001-15

ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000

4. TÍTULO

O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 132.773.000,00 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e setenta e três mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 72.117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.081/0001-15					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 085 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.081/0001-15 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 53.109.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e nove mil reais)

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 72117, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SX 086

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.141/0001-08					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 45.181.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e oitenta e um mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias:**(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

2.002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSOR
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ: 02.773.542/0001-22
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001
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: **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
CNPJ: 61.974.141/0001-08
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 086 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.141/0001-08 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 18.073.000,00 (dezoito milhões e setenta e três mil reais)

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

2002 do Ofício Único do Município de Itatiaia/RJ.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SX 087

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.973.981/0001-48					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.981/0001-48 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 52.682.000,00 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e oitenta e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
34592, registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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					

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

RAZÃO SOCIAL: **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
CNPJ: 61.973.981/0001-48
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 087 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.981/0001-48 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões, setenta e três mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 21.073.000,00 (vinte e um milhões, setenta e três mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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*.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL:	O pagamento do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
34592, registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SX 088

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.974.156/0001-68					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.156/0001-68 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 47.106.000,00 (quarenta e sete milhões, cento e seis mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
279.236 (antiga 20798-A) e 4781, todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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					

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

3. DEVEDOR
RAZÃO SOCIAL: **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
CNPJ: 61.974.156/0001-68
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000
4. TÍTULO
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 088 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.974.156/0001-68 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 18.842.000,00 (dezoito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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*.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL:	O pagamento do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

279.236 (antiga 20798-A) e 4781 todas do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

SX 089

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	1	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001					
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: **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 61.973.991/0001-83					
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000					
4. TÍTULO					
O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").					

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 41.505.000,00 (quarenta e um milhões, quinhentos e cinco mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias:**(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

190.085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 25 de agosto de 2026.		
SÉRIE	2	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSOR

RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ: 02.773.542/0001-22

ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001

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: **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: 61.973.991/0001-83

ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000

4. TÍTULO

O "*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 11 de agosto de 2026, entre a **SX 089 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A,** sociedade por ações, 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 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 61.973.991/0001-83 ("**Emitente**") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**").

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos e dois mil reais)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de agosto de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
6.2. VALOR DO PRINCIPAL	R$ 16.602.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos e dois mil reais)

6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL	23 de novembro de 2026
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de agosto 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 do Valor Principal será realizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS:	O pagamento dos juros será realizado nas datas indicadas no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

6.10. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Após a integralização dos CRI, o valor total dos Créditos Imobiliários passará a ser remunerado pela taxa de 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 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*.
6.11. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Não aplicável.

7. GARANTIAS

Não há. Não obstante, os Créditos Imobiliários contarão em garantia às Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização, com as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos Imóveis, por meio dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração dos Imóveis, por meio dos Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"); **(c)** a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão das Companhias Alvo BSREP V e da SX 088, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Securitização) ("**Alienação Fiduciária de Ações**" e, em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, "**Garantias**"); e **(d)** constituição de um fundo de reserva ou a contratação de *stand by letter of credit* ("**SBLC**"), em valor equivalente a 1 (uma) parcela de pagamento da Remuneração dos CRI, desde que observadas as disposições da Resolução CMN 5.118. Adicionalmente, será formalizado um contrato de suporte de recursos, na modalidade de equity commitment agreement, instrumento contratual regido pelas leis de Nova Iorque, por meio do qual o **BSREP V-A CARBON SUB L.P., BSREP V-B CARBON SUB L.P., BSREP V-C (ER) CARBON DE SUB L.P., BSREP V-C CARBON SUB L.P. e BSREP V-D CARBON SUB L.P.** (sendo tais cotistas, os "**Patrocinadores**"), se comprometem a aportar os recursos, direta ou indiretamente, nas Emitentes BSREP V e na Emitente em valor equivalente à remuneração (juros) dos CRI ("**ECA**").

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

190.085 do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061



Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061



Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo II Declaração do Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries ("**CRI**"), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" celebrado em 11 de agosto de 2026 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

(a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** o Termo de Securitização; e **(v)** as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"); e

(b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061



Anexo III Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários: CRI
Número da Emissão: 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta)
Número da Série: 2 (duas) Séries
Emissora: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI.
Forma: escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo IV Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*", celebrado em 11 de agosto de 2026 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM 60, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), 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 e das Contas Centralizadoras;

(ii) verificou, em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

(v) nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 477, na categoria S1, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo V Tratamento Tributário

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

Titulares dos CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

Pessoas jurídicas*:* Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei nº 11.033/04**"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, conforme segue: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinquenta centésimos por cento); e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 – "**Lei 8.981/95**"). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

IRRF – Antecipação: O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I e II da Lei nº 8.981/95, artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 – "**Lei nº 9.430/96**" – e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "**IN RFB nº 1.585/15**").

Tributação corporativa: O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, 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 o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme artigo 3º, § 1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme o artigo 3º, III da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 – "**Lei nº 7.689/88**").

Adicionalmente, os rendimentos em CRI auferidos (enquanto receitas financeiras) por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015 ("**Decreto nº 8.426/15**"). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Se o investimento em CRI estiver abrangido na atividade ou objeto principal da entidade, haverá incidência de PIS e COFINS às alíquotas de 3% (três por cento) e 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica 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.

Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil e, nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos, de seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, I e III, da Instrução RFB nº 1.585/15 e do artigo 77, *caput*, I da Lei nº 8.981/95.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/88**"), conforme alterações promovidas pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 ("**Lei nº 14.183/21**"), e pela Lei Complementar nº 224, de 16 de janeiro de 2025 ("**Lei Complementar nº 224/ 25**"), de: (i) 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, (ii) 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie; (iii) 12% até 31 de dezembro de 2027 e 15% a partir de 01 de janeiro de 2028 para instituições de pagamentos, nos termos da Lei nº 12.865, de 09 de

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

outubro de 2013 ("**Lei nº 12.865/13**"), administradoras de mercado de balcão organizado, bolsas de valores e de mercadorias e futuros, entidades de liquidação e compensação e outras sociedades que, em razão da natureza de suas operações, assim venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional; e (iv) 17,5% até 31 de dezembro de 2027 e 20% a partir de 01 de janeiro de 2028 para sociedades de crédito, financiamento e investimentos.

Fundos de investimentos: Já as carteiras de fundos de investimentos, regra geral, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 – "**Lei nº 14.754/23**"). Para os fundos de investimento imobiliário e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas ao IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Instituições Financeiras: No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme determina o artigo 18 da Lei 10.684, de 30 de maio de 2003 ("**Lei nº 10.684/03**"). Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei nº 9.718/98**"), conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, II da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Tributação Exclusivamente na Fonte: Já as pessoas jurídicas isentas e tributadas pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II da Lei nº 8.981/95, artigo 70, II, da IN RFB nº 1.585/15 e no artigo 13, § 1º, V e § 2º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 ("**Lei Complementar nº 123/06**"). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II, da IN RFB nº 1.585/15.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061



Pessoas Físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 05 de dezembro de 2024 ("**Resolução Bacen/CVM nº 13/24**"), inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("**JTF**"), estão atualmente isentas de IRRF.

Investimento de não-residente em linha com as regras do CMN: Os rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Bacen/CVM nº 13/24 os rendimentos auferidos, regra geral, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (artigo 88 e 89, II da Instrução RFB nº 1.585/15).

Não incidência sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Bacen/CVM nº 13/24 e desde que os Titulares dos CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

Conceito de JTF. Entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% 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 residente, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430/96. No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN RFB nº 1.037/10**"), alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2.265, de 09 de maio de 2025 ("**IN RFB nº 2.265/25**").

*Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")*

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Bacen/CVM nº 13/24, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 conforme alterações posteriores ("**RIOF**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, § 2º, VI do RIOF. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após essa eventual alteração.

Reforma de tributos indiretos

Foi promulgada recentemente a Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023 ("**EC nº 132/23**"), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e pelo Imposto Seletivo ("**IS**"). A EC nº 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC nº 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

A Lei Complementar 214, de 16 de janeiro de 2025 ("**Lei Complementar nº 214/25**") – com a redação dada pela Lei Complementar 227, de 13 de janeiro de 2026 ("**Lei Complementar nº 227/26**") – instituiu o IBS e a CBS em substituição a diversos tributos incidentes sobre o consumo no Brasil atualmente.

Como regra geral, os novos tributos introduzidos no sistema tributário brasileiro não se aplicam aos rendimentos financeiros, exceto quando tais rendimentos forem incluídos na base de cálculo nos termos do regime específico para serviços financeiros previsto no Capítulo II, Título V, Livro I da Lei Complementar nº 214/25. Assim, entendemos que há fundamento jurídico para argumentar que os rendimentos auferidos pelos detentores dos CRIs a título de remuneração não estão sujeitos ao IBS/CBS. No entanto, caso os valores se enquadrem no regime específico para serviços financeiros, a tributação pelo IBS/CBS poderá ser aplicada a alíquotas que variam de 10,85% a 12,50%
Mais recentemente, o Governo Federal e o Comitê Gestor do IBS ("**CGIBS**") publicaram a primeira versão dos regulamentos contendo as orientações e interpretações administrativas da Lei Complementar nº 214/25 por meio do Decreto nº 12.955, de 29 de abril de 2026 ("**Regulamento da CBS**") e da Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026 ("**Regulamento do IBS**"). Tais regulamentos estão sujeitos a alterações, que poderão modificar o tratamento tributário descrito acima. Recomenda-se que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros no investimento em CRI.

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo VI Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7812867,857	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6648056,28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	292978038,6	260000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	292978038,6	260000	CDI + 1,7500 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	116819000	116819	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8393923,23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	932661,72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5545942,65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	978694,38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1953216,643	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10304801,86	103	IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4281538,38	42	IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5634071,52	56	IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2297000	2297	IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20672000	20672	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	155000000	155000	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27692276,92	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2307692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	310000000	310000	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	310000000	310000	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	551100000	551100	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18100000	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	24/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	48000000	48000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	196000000	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	234000000	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72000000	72000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	51200000	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	83974946,65	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	74577750,24	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	126025053,4	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	111922249,8	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 4,7500 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	140000000	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	145000000	145000	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24300000	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31160794,2	30000	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	0,001%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4600000	4600	IGPM + 10,0000 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	36800000	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	99801000	99801	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38250000	38250000	IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	650000000	650000000	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33179957,37	30000	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	20/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6500000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9500000	9500	IPCA + 7,2500 %	1	328	10/11/2020	14/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44000000	44000000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	14/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	82589574	82589574	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	98160580	98160580	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29287000	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5689501,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18020000	18020	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16754141,42	16000	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/11/2026	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4188535,36	4000	0,0001%	1	351	19/02/2021	19/11/2026	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26250000	26250	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	400000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11500000	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41500000	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62619355,64	62500	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11050474,52	10000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	16/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	64000000	64000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30286159,91	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/03/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	115000000	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	25/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41000000	41000	IPCA + 9,4000 %	4	175	14/04/2021	22/01/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	IPCA + 8,5500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35514050,86	25000	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	14/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6267185,45	6250	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	14/04/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	650000000	650000	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	142350000	142350	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55000000	55000	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45514291,4	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41007062,5	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4802282,6	4000	IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	14/01/2030	Adimplente	Coobrigação, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10500000	10500000	IPCA + 9,2000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	777131000	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	422869000	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105000000	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105000000	105000	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18000000	18000	0,0001%	1	413	16/08/2021	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24750000	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110000000	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	IPCA + 9,6500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 10,7500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	IPCA + 12,5000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 14,5000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5400000	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1350000	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3400000	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	850000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3200000	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	800000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29865000	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110000000	110000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	982526000	982526	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	517474000	517474	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16724705,47	20000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	43275294,53	40000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	166500000	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	95400000	95400	6,5%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	135000000	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33283000	33283	IPCA + 9,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	43000000	43000	IPCA + 10,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	180315562,7	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	443460824,5	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	257019716,9	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	403742270,6	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	13950000	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28947000	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	175750000	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	71657000	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	109736818	109736818	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	109669186	100000	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	160000000	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 8,7500 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	175000000	175000	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	58200000	58200	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8571429	8000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28131000	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25500000	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	57866000	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	83509000	83509	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	340000000	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60749000	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	26/02/2036	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14040000	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1560000	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	73000000	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	115000000	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	548862000	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50400000	50400	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23158500	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	54036500	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 3,1000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	293000000	293000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7860000	16340	IPCA + 7,2500 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16340000	7860	IPCA + 8,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	22/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	240329442,6	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	276000000	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	17/06/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	24/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	67450000	67450000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26000000	26000000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22671963	22671963	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29030490	29030490	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	546000000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	125000000	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	326000000	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	94750000	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	491400000	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	436800000	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	382200000	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	87500000	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	282200000	228200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	66325000	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	327600000	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	112500000	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	293400000	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	85275000	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	260800000	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	195600000	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56850000	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75800000	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11000000	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	300000000	300000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	25/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	142965000	142965	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	115788000	115788	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	88612000	88612	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	65712000	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24400000	24400	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72962000	72962	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55245000	55245	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	471793000	471793	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5993000	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3661000	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1546000	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21000000	21000	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	353103151,8	353103	6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	83115000	83115	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 11,0000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19921000	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	103000000	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	71000000	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	101000000	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31100000	31100	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,9500 %	107	1	25/12/2022	28/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	130000000	130000	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22000000	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17095000	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	4,5%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	39000000	39000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	132343000	132343	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30596000	30596	8,9%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55000000	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18000000	18000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	12,68%	123	2	09/05/2023	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	IPCA + 12,6800 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	12,68%	123	5	09/05/2023	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	144000000	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/06/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	86670000	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	43330000	43330	IPCA + 7,9900 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	85000000	85000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	878503000	878503	11,75%	192	2	15/07/2023	15/07/2027	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	46622000	46622	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41000000	41000	9,5%	189	2	30/06/2023	15/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38780000	38780	11%	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10894000	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	10/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	215904000	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	107494000	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	51000000	51000	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29100000	29100	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62445178	62445178	10,7%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1240000000	662858	CDI + 1,5000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1240000000	108174	IPCA + 6,7881 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1240000000	500000	CDI + 1,8000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	300000000	300000	CDI + 4,9000 %	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1489344000	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	Adimplente	Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	276600636,2	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	463	14/09/2021	25/09/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	464	14/09/2021	25/09/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38596000	38596	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	19/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	177072000	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	243380000	243526	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24380000	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55022000	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	102672081,1	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11000000	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3500000	3500	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	58300000	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3000000	3000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2500000	2500	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2500000	2500	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2500000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1900000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	65000000	65000	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22000000	22000	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	94000000	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24000000	24000	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	96000000	96000	5%	77	1	20/11/2023	20/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 6,0000 %	77	2	20/11/2023	21/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55000000	55000	CDI + 6,0000 %	77	3	20/11/2023	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 5,8000 %	235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 2,5500 %	240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 5,0000 %	68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41000000	41000	4,3%	238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37500000	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37500000	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	545000000	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	114998539,6	99000	CDI + 3,4500 %	272	1	22/12/2023	05/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1161601,41	1000	CDI + 8,4500 %	272	2	22/12/2023	05/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	CDI + 8,3300 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 8,3300 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	87750000	87750	IPCA + 3,2500 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1030000000	1031993	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	67100000	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	63800000	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	95700000	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	162000000	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24000000	24000	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	352502000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	377919000	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	469579000	469579	11,6686%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	32000000	32000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20765000	20765	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	87800	2,095%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	87800000	200000	10,627%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	31/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	257512500	257512500	7,4%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	57487500	57487500	7%	296	2	28/03/2024	15/05/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	305000000	305000	IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	68954	CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	104436	11,6%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	326610	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	87710000	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/12/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	58392	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	41608	IPCA + 7,9647 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	92000000	92000	IPCA + 11,0000 %	283	1	25/03/2024	25/03/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72221987,26	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38235116,62	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21250000	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21250000	21250	CDI + 10,7000 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33750000	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33750000	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170000000	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	228500000	228500	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	18/02/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11000000	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11000000	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	550000000	363091	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	550000000	43816	0,25%	309	2	26/05/2024	30/05/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	550000000	280593	12,4437%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	36000000	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	101450000	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	59500000	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25500000	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14350000	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14350000	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14350000	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19800000	19800	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA	31/05/2024	25/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	350000000	148083	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	551917000	551917	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	36200000	36200	CDI + 3,2500 %	83	2	24/08/2022	17/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	34400000	34400	CDI + 3,2500 %	83	3	24/08/2022	16/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1000	26500	CDI + 4,7500 %	83	4	02/05/2024	15/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	5	02/05/2024	17/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	38500	CDI + 4,7500 %	83	6	02/05/2024	16/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	17/08/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110000000	110000	CDI + 9,5000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	98320000	98320	CDI + 1,3000 %	332	1	17/06/2024	15/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	147480000	147480	IPCA + 7,5953 %	332	2	17/06/2024	17/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	54200000	54200	IPCA + 7,5953 %	332	3	17/06/2024	16/06/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	259965000	259965000	IPCA + 7,8700 %	328	1	28/06/2024	15/03/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	58035000	58035000	IPCA + 7,0000 %	328	2	28/06/2024	15/10/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 3,5000 %	314	1	26/06/2024	20/06/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	CDI + 3,5000 %	314	2	26/06/2024	20/06/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	57000000	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	318	2	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	318	4	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	319	2	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	319	4	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26838000	26838	CDI + 4,0000 %	320	2	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11502000	11502	CDI + 9,0000 %	320	4	24/05/2024	23/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170000000	170000	IPCA + 13,7500 %	291	1	17/07/2024	20/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37500000	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	340000000	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	13000000	13000	CDI + 5,0000 %	286	2	22/07/2024	24/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	130000000	130000	CDI + 4,7500 %	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16319000	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	230000000	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16000000	16000	CDI + 9,5000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55000000	55000	IPCA + 9,9223 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	229401	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	20599	CDI + 16,2492 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18000000	18000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44311000	11078	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	255131	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	144869	CDI + 14,9855 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9800000	9800	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	94000000	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38000000	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110500000	110500	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110500000	110500	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	322000000	322000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105000000	105000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	12/09/2044	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	321750000	321750	IPCA + 8,9764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	15/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100614000	100614	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	Adimplente	Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	203557500	203557500	IPCA + 8,2500 %	346	1	27/09/2024	15/03/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45442500	45442500	IPCA + 7,0000 %	346	2	27/09/2024	17/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 4,0000 %	315	2	16/03/2025	22/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 4,0000 %	315	3	16/09/2025	22/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	600000000	538669	110,0000% CDI	358	1	15/10/2024	15/10/2029	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	102775000	102775	IPCA + 8,0483 %	358	2	15/10/2024	15/10/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 4,7500 %	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	352	1	04/10/2024	20/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	36500000	36500	CDI + 5,5000 %	352	2	04/10/2024	20/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 5,2500 %	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	3400	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	36600	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31000000	31000	IPCA + 11,6500 %	331	ÚNICA	25/10/2024	19/10/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	48000000	48000	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	127500000	127500	IPCA + 10,7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	68000000	68000	IPCA + 8,1800 %	346	1	18/10/2024	13/11/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17000000	17000	IPCA + 10,0000 %	346	2	18/10/2024	13/11/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	85000000	85000	IPCA + 9,2479 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	32000000	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8000000	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	126424000	125000	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	08/03/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	126424000	125000	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	08/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	0	57577	CDI + 17,2241 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	92423000	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16250000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17375000	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23000000	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110000000	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	130000000	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72889572	60000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6989410,98	6000	CDI + 2,5000 %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/02/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	850000000	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	5,3%	285	1	22/11/2024	24/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	46482	112,0000% CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	11259	1,75%	347	2	15/12/2024	16/01/2030	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	142259	16,9962%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	136832	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	63168	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27125000	27125	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52500000	52500	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27125000	27125	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31500000	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	95698000	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44470000	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	196000000	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	94300000	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	86400000	86400	IPCA + 11,7128 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	86400000	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	238710000	238710	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	53290000	53290	7%	376	2	20/12/2024	15/06/2037	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	220000000	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	IPCA + 10,2700 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80581000	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120872000	120872	IPCA + 8,4586 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44221000	44221	IPCA + 8,4586 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23725000	23725	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	33712000	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18000000	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8000000	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8000000	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	47300000	47300	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	83000000	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25656000	25656	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38295000	38295	IPCA + 10,9320 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25902077	26935578	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	Adimplente	Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8634025	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16500000	16500	IPCA + 11,0000 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16500000	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16500000	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16500000	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40306000	40306	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8500000	8500	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	102336	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	61969	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	203669	15,0905%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	400000000	32026	IPCA + 8,1125 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72000000	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	407000000	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31125000	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44016000	44016	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12810000	12810	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3174000	3174	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	380074	15,4102%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	59718	0,4%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35497000	35497	IPCA + 8,7384 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	24711	8,9518%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	43875000	43875	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12775000	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	24/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23625000	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	58050	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/03/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	13000000	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12765000	12765	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17700000	14153	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11600000	6000	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25238000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14965000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12497000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	47500000	47500	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	302500000	302500	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	300000000	205792	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	300000000	244208	17,0909%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14600000	14600	10,5%	378	1	27/01/2025	20/12/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25100000	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	204230	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	51641	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	114399	14,25%	399	3	15/02/2025	15/02/2035	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52700000	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	246000000	246000	3,2%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22000000	22000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	4,9%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6000000	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	IPCA + 9,4000 %	4	219	21/01/2025	22/01/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52217000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	130000000	150000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	750000000	368276	103,0000% CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	750000000	120134	105,0000% CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	750000000	324216	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	750000000	124874	14,736%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	350000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	350000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	98000000	98000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	72000000	72000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	12000	CDI + 4,5000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8000000	8000	4,45%	412	2	21/02/2025	19/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	40000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10600000	10600	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75300000	75300	IPCA + 10,9305 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25100000	25100	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	205000000	205000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14500000	14500	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3300000	3300	IPCA + 0,0001 %	429	3	27/03/2025	20/03/2030	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24041000	24041	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	216368000	216368	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55000000	55000	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	144000000	144000	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	69500000	69500	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	13000000	13000	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	174080000	174080000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	39168000	39168000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	Adimplente	Seguro de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4352000	4352000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	Adimplente	Seguro de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	240000000	240000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	65000000	65000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29420000	29420	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22171000	22171	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	29561000	29561	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38768000	38768	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	Adimplente	Subordinação, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	24500	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12202000	12202	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	129500000	129500	IPCA + 9,0000 %	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11000000	11000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	170000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/09/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	15/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	143281000	143281	102,5000% CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	341972000	341972	105,0000% CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	139747000	139747	14,2217%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30460	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	9,9%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	11%	448	3	20/06/2025	20/12/2033	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 4,9500 %	107	2	25/12/2022	28/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	76415000	76415	8,2%	451	1	18/06/2025	01/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8490000	8490	8,7%	451	2	18/06/2025	01/03/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	134376	0,9%	456	1	15/06/2025	17/06/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	214971	IPCA + 8,8000 %	456	2	15/06/2025	17/06/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	78225000	78225	IPCA + 10,0420 %	462	1	26/06/2025	28/12/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26075000	26075	IPCA + 8,0000 %	462	2	26/06/2025	25/05/2043	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	15	1	20/06/2025	30/12/2026	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	CDI + 10,5000 %	15	2	20/06/2025	30/12/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	100%	15	3	20/06/2025	30/12/2026	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	219122000	219122	CDI	470	1	15/07/2025	16/07/2035	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	138755000	138755	IPCA + 7,6490 %	470	2	15/07/2025	16/07/2035	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	178199000	178199	13,791%	470	3	15/07/2025	16/07/2035	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 1,3000 %	164	1	03/06/2025	17/05/2030	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 1,0000 %	164	2	03/06/2025	17/04/2037	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	164	3	03/06/2025	17/04/2037	Adimplente	Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	CDI + 2,9000 %	16	1	11/07/2025	11/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	16	2	11/07/2025	11/01/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	48000000	48000	16,69%	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	700000000	700000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	103238	101,5000% CDI	457	1	30/07/2025	22/08/2030	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	96762	IPCA + 9,0330 %	457	2	30/07/2025	22/08/2030	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	63924000	63924	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	16/07/2040	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52217000	44900	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20600000	20600	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	15/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12700000	12700	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12700000	12700	9,5%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	560000000	560000	CDI + 1,5000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	207160000	207160000	IPCA + 9,5733 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	46611000	46611000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5179000	5179000	IPCA + 0,0001 %	464	3	25/06/2025	21/12/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6000000	6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11679000	11679	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	17/07/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	31200000	31200	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105411000	105411	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	188998000	188998	17,3%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55242000	55242	IPCA + 11,2018 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25349000	25349	IPCA + 11,7084 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/06/2029	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	71050000	71050	CDI + 1,9500 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	76050000	76050	14,322%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	CDI + 4,8000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11450000	11450	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	21/06/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2650000	2650	0,0001%	469	5	20/06/2025	21/06/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	IPCA + 9,6500 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	IPCA + 9,6500 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	77940000	77940	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8660000	8660	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	97500000	97500	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	98191000	98191	1,8%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	160000000	160000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	124964000	124964	105,0000% CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	233196000	233196	107,0000% CDI	495	2	15/08/2025	16/08/2032	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	341840000	341840	14,5%	495	3	15/08/2025	16/08/2032	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	115000000	115000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1000000000	1000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	500000	IPCA + 7,7281 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	500000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	233982000	233982	104,0000% CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	217191000	217191	14,0901%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23122000	23122	14,2152%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25705000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	64500000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	97500000	97500	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	97500000	97500	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56239000	56239	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 8,5000 %	463	2	15/09/2025	24/09/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	235000000	235000	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	900000000	900000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18400000	18400	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	189609000	189609	103,7500% CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35665000	35665	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	274726000	274726	14,1458%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	74865000	74865000	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24955000	24955000	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	88510000	88510	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	375000000	300000	IPCA + 8,4773 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	800000000	800000	16,082%	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	397000000	397000	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15500000	15500	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	89108000	89108	CDI + 1,0500 %	513	1	15/10/2025	15/10/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	67814000	67814	IPCA + 9,0026 %	513	2	15/10/2025	15/10/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	133429000	133429	14,45%	513	3	15/10/2025	15/10/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9649000	9649	IPCA + 8,9924 %	513	4	15/10/2025	15/10/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21500000	21500	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	27/10/2031	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI	527	2	10/10/2025	27/10/2031	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10680000	10680	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18642000	18642	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16940000	16940	9,7502%	507	3	10/10/2025	19/08/2041	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11753000	11753	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 6,5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	158851007	158851007	CDI + 3,0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	57452688	57452688	CDI + 3,0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000000	CDI + 3,0000 %	481	3	13/10/2025	14/10/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	52155000	52155	CDI + 1,5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	CDI + 3,3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	89793000	89793	CDI + 4,6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17707000	17707	IPCA + 12,5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	102500000	102500	IPCA + 12,5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 1,8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 2,3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	187000000	187000	CDI + 0,6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	25/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	700000000	700000	15,8%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	78509000	78509	CDI	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	150000000	150000	CDI + 3,3000 %	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	154634000	146661	CDI + 2,6500 %	191	1	15/11/2025	18/11/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	43289000	43337	IPCA + 10,7639 %	191	2	15/11/2025	18/11/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Garantia Corporativa
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17100000	17100	CDI + 5,0000 %	23	1	12/09/2025	15/01/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1900000	1900	CDI + 9,0000 %	23	2	12/09/2025	15/01/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	999162652	999162652	CDI + 1,2300 %	30	1	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1614759952	1614759952	PTAX + 7,9700 %	30	2	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	507200000	507200000	CDI	30	3	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	819801206	819801206	PTAX + 5,0000 %	30	4	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30800000	30800000	CDI + 1,2300 %	30	5	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	49684921	49684921	PTAX + 7,9700 %	30	6	15/11/2025	26/02/2027	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 5,0200 %	544	1	20/01/2026	22/01/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 5,0100 %	544	2	20/02/2026	20/02/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 5,0000 %	544	3	20/03/2026	20/03/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 4,9900 %	544	4	20/04/2026	20/04/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 4,9800 %	544	5	20/05/2026	21/05/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	170000000	170000	CDI + 4,4200 %	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	123	6	15/07/2025	20/04/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	30753	CDI + 16,5000 %	197	1	03/11/2025	17/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	69247000	69247	CDI + 3,9500 %	197	2	17/11/2025	15/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	CDI + 5,0150 %	541	1	20/11/2025	21/11/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	CDI + 5,0050 %	541	2	22/12/2025	20/12/2028	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	CDI + 4,9950 %	541	3	20/01/2026	22/01/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5000000	5000	CDI + 4,9850 %	541	4	20/02/2026	20/02/2029	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	35000000	35000	IPCA + 11,5000 %	517	1	15/11/2025	17/05/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000	10	Não há	517	2	15/11/2025	16/11/2032	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	120000	Não há	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4500000	4500	CDI + 4,9500 %	107	3	29/10/2025	28/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI + 4,9500 %	107	4	29/10/2025	29/06/2027	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12500000	12500	CDI + 4,5000 %	491	ÚNICA	17/11/2025	21/11/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 4,9000 %	512	ÚNICA	01/11/2025	27/10/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	275000000	275000	IPCA + 10,3885 %	502	1	15/12/2025	17/12/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	CDI + 4,0000 %	502	2	15/12/2025	17/12/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 4,0000 %	536	ÚNICA	24/11/2025	24/01/2030	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	317450000	317450	IPCA + 8,5671 %	553	ÚNICA	19/11/2025	16/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	551250000	551250	CDI + 1,0000 %	34	1	25/11/2025	30/11/2028	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	128625000	128625	CDI + 2,0000 %	34	2	25/11/2025	30/11/2028	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	55125000	55125	0,001%	34	3	25/11/2025	30/11/2029	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 8,0000 %	33	1	15/11/2025	17/12/2031	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	CDI + 8,0000 %	33	2	15/11/2025	19/01/2032	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	60,1%	32	1	26/11/2025	05/01/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	25%	32	2	26/11/2025	05/01/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000	250	0,0001%	32	3	26/11/2025	05/01/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	130000000	130000	CDI + 6,0000 %	198	ÚNICA	26/11/2025	28/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 1,5000 %	207	1	04/12/2025	04/12/2030	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 6,0000 %	207	2	26/11/2025	04/12/2030	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	245000000	245000	IPCA + 8,7600 %	499	1	26/11/2025	25/11/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	175000000	175000	CDI + 1,6500 %	499	2	26/11/2025	25/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	42500000	42500	CDI + 1,3000 %	499	3	26/11/2025	24/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	42500000	42500	CDI + 1,7000 %	499	4	26/11/2025	24/11/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	104,0000% CDI	505	ÚNICA	15/12/2025	16/12/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	247175000	247175	IPCA + 8,1096 %	560	ÚNICA	15/12/2025	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	297000000	255000000	CDI + 5,5000 %	28	1	03/11/2025	07/01/2030	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3000000	3000000	CDI + 5,5000 %	28	2	03/11/2025	05/11/2029	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	120000	24,12%	551	1	04/12/2025	24/07/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	100000000	100000	1,67%	551	2	04/12/2025	22/10/2027	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 2,3000 %	215	1	04/12/2025	31/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	162000000	162000	CDI + 2,0000 %	215	2	04/12/2025	31/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	500000	CDI + 0,7900 %	204	1	05/12/2025	05/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	500000	CDI + 1,5800 %	204	2	05/12/2025	05/12/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	77686065	77686065	CDI	568	1	10/12/2025	19/12/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	440221036	440221037	0,0100% CDI	568	2	10/12/2025	19/12/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	44000000	44000	CDI + 1,5500 %	557	ÚNICA	08/12/2025	18/12/2026	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 0,5000 %	187	ÚNICA	19/12/2025	23/02/2028	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	558	ÚNICA	15/12/2025	25/01/2027	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	214	1	11/12/2025	16/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 2,5000 %	214	2	11/12/2025	17/12/2035	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	125500000	125500	CDI + 1,7500 %	566	ÚNICA	16/12/2025	28/04/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	498	1	10/12/2025	22/12/2037	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 10,9900 %	498	2	11/12/2025	22/12/2037	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 11,0100 %	498	3	12/12/2025	22/12/2037	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60750000	60750	CDI + 1,3500 %	561	1	15/12/2025	20/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6750000	6750	CDI + 1,7500 %	561	2	15/12/2025	20/08/2037	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	350000000	350000	CDI + 1,3000 %	206	1	15/12/2025	15/12/2031	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	0	150000	CDI + 2,7500 %	206	2	15/12/2025	13/12/2035	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	140000000	140000	CDI + 2,0000 %	213	ÚNICA	15/12/2025	12/12/2030	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	70000000	70000	CDI + 4,0000 %	185	1	16/12/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1000000	1000	CDI + 6,0000 %	185	2	16/12/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9000000	9000	CDI + 6,5000 %	185	3	16/12/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	CDI	185	4	16/12/2025	28/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56961374	56961374	CDI + 3,9000 %	29	ÚNICA	18/12/2025	16/12/2032	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000000	25000	CDI + 1,2000 %	35	1	17/12/2025	19/12/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	6000000	6000	CDI + 4,2000 %	35	2	17/12/2025	21/06/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	CDI + 4,3000 %	35	3	17/12/2025	21/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9000000	9000	IPCA + 12,4200 %	35	4	17/12/2025	21/06/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30532000	30532	IPCA + 10,9000 %	565	1	18/12/2025	24/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21154000	21154	Não há	565	2	18/12/2025	24/12/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	85970000	85970	IPCA + 11,5000 %	525	ÚNICA	15/12/2025	24/12/2030	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	90000000	90000	1,56%	550	ÚNICA	12/12/2025	12/12/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105000000	105000	CDI + 4,5000 %	37	ÚNICA	19/12/2025	03/01/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Embarcação, Hipoteca de Embarcação, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	424067189	424067189	15,9%	36	ÚNICA	29/12/2025	30/11/2029	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 1,7000 %	38	1	22/12/2025	28/11/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 3,7000 %	38	2	22/12/2025	28/12/2032	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	148300000	148300	CDI + 1,7500 %	577	ÚNICA	18/12/2025	20/12/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	210000000	210000	IPCA + 9,2000 %	564	ÚNICA	15/12/2025	15/12/2032	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	CDI + 3,0000 %	503	ÚNICA	30/12/2025	23/06/2038	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	223605000	223605	IPCA + 12,0000 %	571	ÚNICA	18/12/2025	15/05/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	30000000	30000	CDI + 4,7000 %	285	2	11/11/2025	24/11/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17417000	17417	IPCA + 10,9000 %	569	1	07/01/2026	24/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12771000	12771	IPCA + 0,0001 %	569	2	07/01/2026	24/12/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16337000	16337	IPCA + 10,9000 %	569	3	07/01/2026	25/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11974000	11974	IPCA + 0,0001 %	569	4	07/01/2026	25/11/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	32239	CDI + 2,5000 %	219	1	15/02/2026	15/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	182442	CDI + 16,3670 %	219	2	15/02/2026	15/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	35319	IPCA + 11,4044 %	219	3	15/02/2026	15/02/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8055000	8055	IPCA + 10,9000 %	547	1	06/02/2026	19/02/2036	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7361000	7361	Não há	547	2	06/02/2026	17/04/2036	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	CDI + 3,5000 %	578	1	12/02/2026	26/01/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 11,0000 %	578	2	12/02/2026	26/01/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	10000000	10000	IPCA + 11,0000 %	578	3	12/02/2026	26/01/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	120000000	116350	CDI + 3,9000 %	221	ÚNICA	15/03/2026	17/03/2032	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62850000	62850	IPCA + 10,0000 %	482	ÚNICA	05/02/2026	10/01/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	425000000	425000	CDI + 2,2500 %	584	ÚNICA	23/02/2026	29/02/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	110000000	110000	CDI + 5,0000 %	41	ÚNICA	13/02/2026	28/02/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	IPCA + 12,9017 %	533	1	09/03/2026	25/03/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	28000000	28000	IPCA + 12,9017 %	533	2	10/03/2026	25/03/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20000000	20000	IPCA + 12,9017 %	533	3	11/03/2026	25/03/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	8000000	9000	IPCA + 12,9017 %	533	4	12/03/2026	25/03/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	9000000	9000	CDI + 3,7640 %	83	7	05/02/2026	15/08/2029	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	50000000	50000	IPCA + 13,7501 %	291	2	03/03/2026	21/07/2032	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	385000000	397715	CDI + 0,5000 %	486	ÚNICA	15/04/2026	15/04/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	46340000	46340	IPCA + 8,5000 %	570	ÚNICA	16/03/2026	31/03/2031	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	191930000	191930	CDI + 1,5000 %	583	ÚNICA	13/03/2026	26/03/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	11200000	11200	IPCA + 12,5500 %	576	1	16/03/2026	24/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12100000	12100	IPCA + 12,5500 %	576	2	16/03/2026	25/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	3	16/03/2026	26/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	4	16/03/2026	27/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7000000	7000	IPCA + 12,5500 %	576	5	16/03/2026	28/03/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4000000	4000	0,0001%	592	1	17/03/2026	22/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	34999000	34999	CDI + 5,0000 %	592	2	17/03/2026	22/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1000	1	CDI + 5,0000 %	592	3	17/04/2026	22/09/2028	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	180120000	180120	IPCA + 8,9000 %	563	1	20/03/2026	12/07/2034	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	199880000	199880	IPCA + 8,9000 %	563	2	20/03/2026	12/04/2041	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 2,5000 %	590	1	20/03/2026	21/01/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	14140000	14140	CDI + 5,0000 %	590	2	20/03/2026	22/03/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3260000	3260	CDI + 0,0001 %	590	3	20/03/2026	22/03/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	64700000	64700	CDI + 1,2000 %	596	ÚNICA	24/03/2026	21/06/2032	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62000000	62000	IPCA + 9,2567 %	593	ÚNICA	26/03/2026	22/03/2041	Adimplente	Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	500000000	500000	CDI + 1,9000 %	43	ÚNICA	15/04/2026	15/04/2031	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	105615000	105615	IPCA + 11,1700 %	589	1	23/03/2026	20/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	7949000	7949	IPCA + 9,0000 %	589	2	23/03/2026	20/03/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	112000000	112000	CDI + 0,9500 %	30	1	09/01/2026	27/01/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	38000000	38000	CDI	30	2	09/01/2026	24/01/2031	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	200000	CDI + 2,5500 %	47	1	04/05/2026	01/11/2029	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	200000000	100000	CDI + 2,5500 %	47	2	04/05/2026	05/05/2036	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	78535663	78535663	CDI + 3,9100 %	46	ÚNICA	23/04/2026	09/04/2030	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	157908024	157908024	CDI + 3,7800 %	45	ÚNICA	23/04/2026	12/09/2028	Adimplente	N/A
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	284071107	284071107	16,3269%	42	ÚNICA	30/03/2026	31/07/2030	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	535000000	535000	CDI + 97,0000 %	608	ÚNICA	22/06/2026	22/06/2034	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	138612000	138612	CDI + 1,1500 %	609	ÚNICA	26/05/2026	21/12/2027	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	75000000	75000	IPCA + 7,5000 %	610	ÚNICA	20/05/2026	20/05/2036	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	45000000	45000	IPCA + 13,7500 %	601	1	20/05/2026	23/05/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 13,7501 %	601	2	20/05/2026	25/05/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 13,7499 %	601	3	20/05/2026	28/05/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 13,7502 %	601	4	20/05/2026	29/05/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	37000000	37000	IPCA + 13,7498 %	601	5	20/05/2026	30/05/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	205023000	205068	IPCA + 8,3300 %	598	ÚNICA	28/05/2026	07/05/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	135000000	135000	CDI + 3,0000 %	223	ÚNICA	10/05/2026	12/05/2033	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	97,0000% CDI	597	1	02/07/2026	06/07/2032	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	250000000	250000	98,0000% CDI	597	2	02/07/2026	05/07/2034	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	60000000	60000	CDI + 1,5000 %	587	ÚNICA	20/06/2026	20/06/2029	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	350000000	350000	CDI + 4,5000 %	603	ÚNICA	16/06/2026	20/06/2031	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	80000000	80000	IPCA + 10,0000 %	614	ÚNICA	22/06/2026	15/04/2041	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	76000000	76000	17,47%	49	ÚNICA	19/06/2026	30/05/2031	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16100000	16100	CDI + 5,8500 %	618	ÚNICA	23/06/2026	27/06/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	102108000	102108	CDI + 5,9000 %	31	ÚNICA	06/07/2026	30/06/2032	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	3750000	3750	IPCA + 16,0000 %	280	2	12/06/2024	20/06/2031	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	650000000	650000	CDI + 2,6000 %	50	ÚNICA	26/06/2026	26/06/2030	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	5500000000	5500000	CDI + 0,3500 %	53	ÚNICA	03/08/2026	03/08/2029	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

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$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	*Flat*	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Assessor Legal	*Flat*	R$ 940.468,21	0,00%	R$ 940.468,21	Assessores
Agente Fiduciário - Implantação	*Flat*	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	*Flat*	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	*Flat*	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	*Flat*	R$ 10.000,00	16,33%	R$ 11.951,72	Vórtx
Escriturador NC	*Flat*	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	*Flat*	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	*Flat*	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	*Flat*	R$ 198.250,00	0,00%	R$ 198.250,00	B3
B3: Registro do Lastro	*Flat*	R$ 10.425,00	0,00%	R$ 10.425,00	B3
B3: Liquidação Financeira	*Flat*	R$ 1.044,60	0,00%	R$ 1.044,60	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI	*Flat*	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	B3
Taxa de Registro - Oferta Pública	*Flat*	R$ 29.169,00	0,00%	R$ 29.169,00	Anbima
Taxa de Fiscalização*	*Flat*	R$ 315.000,00	0,00%	R$ 315.000,00	CVM
Total subtraído CVM		**R$ 313.210,60**		**R$ 326.327,89**	

Custos Recorrentes	Recorrência	Valor Líquido	*Gross Up*	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Semestral	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Mensal	R$ 100,00	0,00%	R$ 100,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD
Custódia do Lastro	Mensal	R$ 10.585,00	0,00%	R$ 10.585,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total		**R$ 77.225,00**		**R$ 88.714,35**	

Custos Recorrentes - Anualizados	Recorrência	Valor Líquido	Gross Up	Valor	Recebedor
Taxa de Administração	Anual	R$ 42.000,00	11,15%	R$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Destinação dos Recursos	Anual	R$ 2.400,00	16,33%	R$ 2.868,41	Vórtx
Escriturador NC	Anual	R$ 21.000,00	16,33%	R$ 25.098,60	Vórtx
Escriturador CRI	Anual	R$ 1.200,00	0,00%	R$ 1.200,00	Itaú
Liquidante CRI	Anual	R$ 12.000,00	14,25%	R$ 13.994,17	Opea SCD

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Custódia do Lastro	Anual	R$ 127.020,00	0,00%	R$ 127.020,00	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	Definido pela Opea
Total Anualizado		**R$ 233.260,00**		**R$ 249.580,81**	

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

Anexo VIII Datas de Pagamento dos CRI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Primeira Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	25/11/2026	SIM	0,0000%
2	25/02/2027	SIM	0,0000%
3	25/05/2027	SIM	0,0000%
4	25/08/2027	SIM	0,0000%
5	25/11/2027	SIM	0,0000%
6	25/02/2028	SIM	0,0000%
7	25/05/2028	SIM	0,0000%
8	25/08/2028	SIM	0,0000%
9	27/11/2028	SIM	0,0000%
10	26/02/2029	SIM	0,0000%
11	25/05/2029	SIM	0,0000%
12	27/08/2029	SIM	0,0000%
13	26/11/2029	SIM	0,0000%
14	25/02/2030	SIM	0,0000%
15	27/05/2030	SIM	0,0000%
16	26/08/2030	SIM	0,0000%
17	25/11/2030	SIM	0,0000%
18	26/02/2031	SIM	0,0000%
19	26/05/2031	SIM	0,0000%
20	**Data de Vencimento dos CRI Primeira Série**	**SIM**	**100,0000%**

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Segunda Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	25/11/2026	SIM	0,0000%
2	25/02/2027	SIM	0,0000%
3	25/05/2027	SIM	0,0000%
4	25/08/2027	SIM	0,0000%
5	25/11/2027	SIM	0,0000%
6	25/02/2028	SIM	0,0000%
7	25/05/2028	SIM	0,0000%
8	25/08/2028	SIM	0,0000%
9	27/11/2028	SIM	0,0000%
10	26/02/2029	SIM	0,0000%
11	25/05/2029	SIM	0,0000%
12	27/08/2029	SIM	0,0000%
13	26/11/2029	SIM	0,0000%
14	25/02/2030	SIM	0,0000%
15	27/05/2030	SIM	0,0000%
16	26/08/2030	SIM	0,0000%
17	25/11/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061

18	26/02/2031	SIM	0,0000%
19	26/05/2031	SIM	0,0000%
20	**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**	SIM	100,0000%

Certificado de conclusão

ID de envelope: F660154A-9D19-8D21-83F3-564A843E1061
Estado: Concluído
Assunto: Conclua com o Docusign: CRI Projeto Green II Termo de Securitização_v6 (11.08.2026).docx, CRI P...
Envelope de origem:
Página do documento: 233
Assinaturas: 8
Certificar páginas: 6
Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Autor do envelope:
Lucas Storto Teixeira
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, São Paulo 01451-011
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Endereço IP: 200.186.56.227

Controlo de registos

Estado: Original
11/08/2026 15:10:15
Titular: Lucas Storto Teixeira
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Fernanda Gonçalves Costa de Assis fga@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843	Assinado por: Fernanda Gonçalves Costa de Assis CF3444EBE6804E5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.233.87 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:14:31 Visualizado: 11/08/2026 15:42:45 Assinado: 11/08/2026 16:30:28

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 15:42:45
ID: 73520e60-5eb0-42c8-8c49-a7d4ce03b5be

Israel Ramos Santos israel.ramos@opea.com.br Procurador Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Ramos Santos 5E04B2C37E9742E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.76.235.138 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:14:34 Visualizado: 11/08/2026 15:15:04 Assinado: 11/08/2026 15:15:35

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 15:15:04
ID: 9fa784b3-f974-4271-9679-0b44dc1e16a5

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Lucas Figueiredo de Oliveira lucas.oliveira@opea.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: Lucas Figueiredo de Oliveira CEF575E90AD147E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 179.191.78.106 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:14:36 Visualizado: 11/08/2026 15:30:37 Assinado: 11/08/2026 15:31:09

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 15:30:37
ID: 36820f30-459b-4123-87c7-1e2b4d49b6b2

Weslley Matos Uchoa wmu@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843	Signed by: Weslley Matos Uchoa B8BEF67093954F2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.230.80 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:14:36 Visualizado: 11/08/2026 15:22:27 Assinado: 11/08/2026 15:23:12

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 15:22:27
ID: c3f4d3cb-44f2-4509-abe1-a23b459aad2b

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Isabela Magalhães Isabela.Magalhaes@lefosse.com LEFOSSE ADVOGADOS Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:14:34 Visualizado: 11/08/2026 15:14:51

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Laís Dal Maso ladm@i2a.legal Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 22/12/2023 13:57:05 ID: a5fa8a52-1c7c-49ef-a4b1-1da482928b9c	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:14:35
Marcela Venturacci marcela.venturacci@lefosse.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:14:36 Visualizado: 11/08/2026 15:14:58

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	11/08/2026 15:14:37
Envelope atualizado	Segurança verificada	11/08/2026 20:36:47
Entrega certificada	Segurança verificada	11/08/2026 15:22:27
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/08/2026 15:23:12
Concluído	Segurança verificada	11/08/2026 20:36:48

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 14/05/2020 14:05:49
As partes concordam em: Fernanda Gonçalves Costa de Assis, Israel Ramos Santos, Lucas Figueiredo de Oliveira, Weslley Matos Uchoa, Laís Dal Maso

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: 9ACAAA92-1E03-8FA7-8008-9B30487A8724

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários: CRI
Número da Emissão: 554ª (Quingentésima Quinquagésima Quarta)
Número da Série: 2 (duas) Séries
Emissora: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) CRI.
Forma: escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

ASSINADO DIGITALMENTE POR
Ana Eugenia De Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24
Data: 11/08/2026 21:02 -03:00

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO E DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 97AAD1D6-7513-8F1D-83AA-C8D32613A400

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*", celebrado em 10 de agosto de 2026 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), para todos os fins e efeitos, que:

(i) nos termos previstos pela Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM 60, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), 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 e das Contas Centralizadoras;

(ii) verificou, em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização;

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(v) nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 477, na categoria S1, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 97AAD1D6-7513-8F1D-83AA-C8D32613A400

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:46:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
5E04B2C37E9742E...

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:31:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC CAIXA PJ RFB v5

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Certificado de conclusão

ID de envelope: 97AAD1D6-7513-8F1D-83AA-C8D32613A400
Assunto: Conclua com o Docusign: Projeto Green _ Declaração Emissora (1).docx
Envelope de origem:
Página do documento: 2
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Lucas Storto Teixeira
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, São Paulo 01451-011
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Endereço IP: 200.186.56.227

Controlo de registos

Estado: Original
11/08/2026 15:16:43

Titular: Lucas Storto Teixeira
Lucas.Teixeira@lefosse.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Israel Ramos Santos israel.ramos@opea.com.br Procurador Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	Assinado por: Israel Ramos Santos 5E04B2C37E9742E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.76.235.138 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:17:08 Visualizado: 11/08/2026 16:46:10 Assinado: 11/08/2026 16:46:30
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 11/08/2026 16:46:10 ID: b16c6421-7062-4bf2-b4db-b7640f429c9c		
Lucas Figueiredo de Oliveira lucas.oliveira@opea.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	Signed by: Lucas Figueiredo de Oliveira CEF575E90AD147E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 179.191.78.106 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:17:09 Visualizado: 11/08/2026 15:31:40 Assinado: 11/08/2026 15:31:52
Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos: Aceite: 11/08/2026 15:31:40 ID: 12b6d1f8-257f-46ec-b040-8fcafa1b051f		

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Isabela Magalhães Isabela.Magalhaes@lefosse.com LEFOSSE ADVOGADOS Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:17:08 Visualizado: 11/08/2026 15:17:27
Laís Dal Maso ladm@i2a.legal Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 22/12/2023 13:57:05 ID: a5fa8a52-1c7c-49ef-a4b1-1da482928b9c	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:17:09
Marcela Venturacci marcela.venturacci@lefosse.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:17:09 Visualizado: 11/08/2026 15:17:31

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	11/08/2026 15:17:09
Entrega certificada	Segurança verificada	11/08/2026 15:31:40
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/08/2026 15:31:52
Concluído	Segurança verificada	11/08/2026 16:46:31

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 14/05/2020 14:05:49
As partes concordam em: Israel Ramos Santos, Lucas Figueiredo de Oliveira, Laís Dal Maso

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: A737C375-E0DB-8B2C-8166-2152724AA3DA

Declaração do Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 554ª (quingentésima quinquagésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries ("**CRI**"), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1" sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Diversificados*" celebrado em 10 de agosto de 2026 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

(a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** o Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(iii)** os Contratos de Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); **(iv)** o Termo de Securitização; e **(v)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"); e

(b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 11 de agosto de 2026.

DocuSigned by
Fernanda Gonçalves Costa de Assis
Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 16:33:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Assinado por: WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 15:24:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Certificado de conclusão

ID de envelope: A737C375-E0DB-8B2C-8166-2152724AA3DA
Assunto: Conclua com o Docusign: Projeto Green _ Declaração do Custodiante (1).docx
Envelope de origem:
Página do documento: 1
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Lucas Storto Teixeira
R IGUATEMI, 151 - ANDAR 11 12 13 14 22 CONJ 82 DO 8 ANDAR - ITAIM BIBI
Sao Paulo, São Paulo 01451-011
Lucas.Teixeira@lefosse.com
Endereço IP: 200.186.56.227

Controlo de registos

Estado: Original
11/08/2026 15:18:00

Titular: Lucas Storto Teixeira
Lucas.Teixeira@lefosse.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Fernanda Gonçalves Costa de Assis fga@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=FERNANDA GONCALVES COSTA DE ASSIS:41251880843	Assinado por:  CF3444EBE6804E5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.233.31 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:19:18 Visualizado: 11/08/2026 15:33:16 Assinado: 11/08/2026 16:33:14

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 16:32:57
ID: f4594b36-2d12-43c3-949b-e7e8b586f52c

Weslley Matos Uchoa wmu@vortx.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843	Signed by:  B8BEF67093954F2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 163.116.230.80 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 11/08/2026 15:19:18 Visualizado: 11/08/2026 15:23:50 Assinado: 11/08/2026 15:24:12

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
Aceite: 11/08/2026 15:23:50
ID: 480c736b-4712-457f-9028-e0887815b212

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Isabela Magalhães Isabela.Magalhaes@lefosse.com LEFOSSE ADVOGADOS Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:19:19 Visualizado: 11/08/2026 15:19:41
Laís Dal Maso ladm@i2a.legal Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 22/12/2023 13:57:05 ID: a5fa8a52-1c7c-49ef-a4b1-1da482928b9c	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:19:20
Marcela Venturacci marcela.venturacci@lefosse.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma) **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do Docusign	**Copiado**	Enviado: 11/08/2026 15:19:22 Visualizado: 11/08/2026 15:19:43

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	11/08/2026 15:19:23
Entrega certificada	Segurança verificada	11/08/2026 15:23:50
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/08/2026 15:24:12
Concluído	Segurança verificada	11/08/2026 16:33:15

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos criado em: 14/05/2020 14:05:49
As partes concordam em: Fernanda Gonçalves Costa de Assis, Weslley Matos Uchoa, Laís Dal Maso

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS EMITENTES BSREP V RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025, ACOMPANHADAS DOS RELATÓRIOS DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX.A

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS NK 336

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NK 336 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**	10
Total do ativo circulante		**100**	10
Total do ativo		**100**	10
Passivo			
Circulante	5		
Fornecedores		**15.000**	-
Total do passivo circulante		**15.000**	-
Patrimônio Líquido	8		
Capital social		**100**	100
(-) Capital social a integralizar		**-**	(90)
Prejuízos acumulados		**(15.000)**	-
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**	10
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**	-
Prejuízo do exercício		**(15.000)**	-
Prejuízo básico e diluído por ação - R$		(150,0)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	**(15.000)**	-
Outros resultados abrangentes	**-**	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	**(15.000)**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais)

	Notas	Capital Social	(-) Capital Social a integralizar	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		100	(90)	-	10
Saldos em 31 de dezembro de 2024		100	(90)	-	10
Constituição do capital	8	**-**	**90**	**-**	**-**
Prejuízo do exercício		**-**	**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**-**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	**(15.000)**	-
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício	**-**	-
Variação de ativos e passivos		
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**-**	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Constituição do capital social	**100**	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	**100**	-
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**	-
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	**-**	10
Saldo final do exercício	**100**	10
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NK 336 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A NK 336 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “NK 336”), 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 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia poderá contar, quando aplicável, com aportes adicionais de recursos por parte de suas acionistas. Adicionalmente, conforme divulgado na nota de eventos subsequentes, a Companhia já recebeu aportes de capital após a data-base das demonstrações financeiras, conforme divulgado à nota explicativa 11. Com base nessas premissas, a Administração concluiu pela adequação da utilização do pressuposto de continuidade operacional na elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais 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 serem 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:

- Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

2.5. Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimento

Referem-se aos desembolsos realizados para a futura aquisição do empreendimento imobiliário Nova Paulista, registrados ao custo histórico.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.7. Impostos

2.7.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Impostos--Continuação

2.7.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.8. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

d) 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.

2.9. Resultado básico e diluído 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.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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. 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	**100**	10
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**	10

5. Fornecedores

	31/12/2025	31/12/2024
Provisão auditoria	**15.000**	-
Total de fornecedores	**15.000**	-

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

8. **Patrimônio líquido**--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia era fixado em R$ 100, correspondente a 100 ações ordinárias nominativas, sendo R$ 10, integralizado e R$ 90 a intergralizar.

Em 29 de novembro de 2023, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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
Prejuízo do exercício	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150,0)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.3. Risco de liquidez--Continuação

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	31/12/2025	31/12/2024
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	**15.000**	-
Total	**15.000**	-

11. Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício social, a Companhia celebrou dois instrumentos de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) com seu acionista controlador, BPG V Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, nos montantes de R$40.000, em 20 de janeiro de 2026, e de R$7.000, em 20 de março de 2026, ambos destinados ao reforço de capital de giro.

ANEXO IX.B

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SF 818

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SF 818 Participações Societárias S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SF 818 Participações Societárias S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SF 818 Participações Societárias S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SF 818 Participações Societárias 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

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, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

SF 818 Participações Societárias S.A.

Balanço patrimonial
Exercício findo em 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	**77.860**	64.048.907
Tributos a recuperar	5	**510.820**	201.258
Total do ativo circulante		**588.680**	64.250.165
Não circulante			
Outros ativos	6	**-**	15.225.963
Total do ativo não circulante		**-**	15.225.963
Total do Ativo		**588.680**	79.476.128
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	7	**19.971**	19.953
Partes relacionadas	8	**-**	1.380.365
Impostos e contribuições		**168**	182.129
Dividendos pagar		**49.604**	188.000
Total do passivo circulante		**69.743**	1.770.447
Patrimônio líquido			
Capital Social	10	**40**	40
Adiantamento para futuro aumento de capital		**-**	77.346.000
Reserva legal		**8**	27.382
Reserva de lucros		**518.889**	332.259
Total do patrimônio líquido		**518.937**	77.705.681
Total do Passivo e patrimônio líquido		**588.680**	79.476.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SF 818 Participações Societárias S.A.

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Despesas gerais administrativas	11	**(193.442)**	(1.400.318)
Prejuízo antes do resultado financeiro		**(193.442)**	(1.400.318)
Receitas financeiras	12	**552.499**	2.329.494
Despesas financeiras	12	**(50.439)**	(108.544)
Resultado financeiro		**502.060**	2.220.950
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição Social		**308.618**	820.632
Imposto de renda e contribuição social correntes	13	**(99.758)**	(272.991)
Lucro do exercício		**208.860**	547.641

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SF 818 Participações Societárias S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do exercício	**208.860**	547.641
Outros resultados abrangentes	**-**	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	**208.860**	547.641

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SF 818 Participações Societárias S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Patrimônio Líquido
Constituição da Companhia em 14 de junho de 2024		**40**	**-**	**-**	**-**	**40**
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	77.346.000	-	-	77.346.000
Lucro do período		-	-		547.641	547.641
Constituição de reservas		-	-	27.382	(27.382)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(130.065)	(130.065)
Dividendos adicionais		-	-	-	(57.935)	(57.935)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**40**	**77.346.000**	**27.382**	**332.259**	**77.705.681**
Integralização de AFAC	10	**77.346.000**	**(77.346.000)**	**-**	**-**	**-**
Redução de capital social	10	**(77.346.000)**	**-**	**-**	**-**	**(77.346.000)**
Lucro do exercício		**-**	**-**	**-**	**208.860**	**208.860**
Constituição de reserva legal		**-**	**-**	**10.443**	**(10.443)**	**-**
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios		**-**	**-**	**-**	**(49.604)**	**(49.604)**
Reclassificação do excedente da reserva legal		**-**	**-**	**(37.817)**	**37.817**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**40**	**-**	**8**	**518.889**	**518.937**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SF 818 Participações Societárias S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	**208.860**	547.641
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Imposto de renda e contribuição social	**99.758**	-
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de impostos a recuperar	**(309.562)**	(201.258)
Aumento (Redução) de fornecedores	**18**	19.953
Aumento (Redução de partes relacionadas	**(1.380.365)**	1.380.365
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	**(281.719)**	182.129
Caixa gerado pelas atividades operacionais	**(1.633.010)**	1.928.830
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimento	**15.225.963**	(15.225.963)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**15.225.963**	(15.225.963)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	**-**	77.346.000
Constituição do capital social	**-**	40
Redução de capital social	**(77.346.000)**	-
Pagamento de dividendos	**(188.000)**	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	**(77.534.000)**	77.346.040
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(63.971.047)**	64.048.907
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	**64.048.907**	-
Saldo final do exercício	**77.860**	64.048.907
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**(63.971.047)**	64.048.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SF 818 Participações Societárias S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A SF 818 Participações Societárias S.A. (“Companhia” ou “SF 818”), 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 14 de junho 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).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 21 de maio 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.

2.2. 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.

2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

2.2. **Base de mensuração**--Continuação

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).

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 exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

2.2. **Base de mensuração**--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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.

2.5. 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.

2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

2.5. **Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo**--Continuação

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.

2.9. 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. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

2.10. 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;

2. **Políticas contábeis materiais**--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

(ii) Mantido para negociação;

(iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

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. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

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. 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
Caixas e bancos	**303**	352
Aplicações financeiras (a)	**77.557**	64.048.555
Total de caixa e equivalentes de caixa	**77.860**	64.048.907

(a) As aplicações financeiras 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% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Tributos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de tributos a recuperar eram compostos pelas rubricas demonstradas a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
IR sobre aplicação financeira	**204.369**	201.258
Tributos pagos a maior	**78.527**	-
Saldo Negativo IRPJ	**227.924**	-
Total	**510.820**	201.258

6. Outros ativos

Em 24 de julho de 2024, a Companhia arrematou em leilão o ativo denominado “Cobrasma”, localizado na região de Osasco, pelo valor de R$192.503. A proposta consistia no seguinte fluxo de pagamento: pagamento inicial de 25% no valor de R$48.126. O saldo remanescente de R$144.377 será quitado em 30 parcelas mensais, corrigidas pela taxa SELIC, sendo a primeira de R$4.813, iniciando-se em 05/08/2024. Além do valor do ativo, foi determinado o pagamento de comissão de 5% ao leiloeiro, no valor de R$9.625. O processo de aquisição previa um prazo de 180 dias para que a Companhia realizasse os processos de diligência para determinar a conclusão ou desistência da aquisição. No decorrer do processo de *Due Diligence* a Companhia optou por não continuar com a proposta de aquisição do bem, e como consequência a devolução dos valores aportados em janeiro de 2025.

7. Fornecedores

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	**1.397**	2.093
Provisão para auditoria externa	**18.574**	17.860
Total de fornecedores	**19.971**	19.953

8. Partes relacionadas

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a pagar - Brookfield Brasil Ltda.	**-**	1.380.365
Total	**-**	1.380.365

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de partes relacionadas a pagar da Companhia eram compostos por despesas relacionadas ao processo de diligência para aquisição do ativo, pagos inicialmente pela Brookfield Brasil Ltda. Os valores foram liquidados no decorrer do exercício de 2025.

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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 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, totalmente subscrito e integralizado é de R$40, representado por 40 ações, sendo todas ordinárias, nominativas e sem valor.

10. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 31 de janeiro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em e R$77.346.000, passando o capital social de R$40 para R$77.346.040, com consequente emissão de 66.517 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de aproximadamente R$1.163 por ação, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG V Logistica Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, representado por sua administradora, Banco Genial S.A., mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), conforme (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 24 de junho de 2024, no valor de R$57.800.000; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 02 de agosto de 2024, no valor de R$4.812.000; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 27 de agosto de 2024, no valor de R$4.900.000; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 02 de outubro de 2024, no valor de R$4.872.000; e (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em 01 de novembro de 2024, no valor de R$4.962.000.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2025, foi aprovado pelos acionistas, a redução do capital social da Companhia, no valor de R$77.346.000, mediante o cancelamento de 66.517 ações de emissão da Companhia, por ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social, com a restituição de tal montante à acionista BPG V Logistica Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. O capital social da Companhia, dessa forma, passa dos atuais R$77.346.040 para R$40.

Considerando que o aumento de capital foi realizado no mesmo montante da subsequente redução, o valor do capital social final permaneceu inalterado, de modo que não houve a necessidade de alteração do Estatuto Social da Companhia,

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193 exceder de 30% do capital social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia são garantidos aos acionistas dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

10. Patrimônio líquido--Continuação

c) Distribuição de dividendos

Em 11 de março de 2025, a Administração da Companhia aprovou a distribuição de dividendos no valor de R$194.861, referente ao exercício de 2024.

11. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025	31/12/2024
Consultorias	**(45.824)**	(714.108)
Honorários advocatícios	**(120.091)**	(550.964)
Outros serviços de terceiros	**(27.527)**	(135.246)
Total de despesas gerais e administrativas	**(193.442)**	(1.400.318)

12. Resultado financeiro

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos de aplicações financeiras	**517.834**	2.329.494
Variação monetária	**34.665**	-
Total de receitas financeiras	**552.499**	2.329.494
Despesas bancárias	**(25.696)**	(108.540)
Multas e juros	**(24.743)**	(4)
Total de despesas financeiras	**(50.439)**	(108.544)
Resultado financeiro	**502.060**	2.220.950

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.

13. Imposto de renda e contribuição social corrente--Continuação

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de Renda Apurado Corrente		
Base de cálculo IRPJ	**311.053**	820.632
Alíquota IR Normal	**15%**	15%
Alíquota IR Adicional	**10%**	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	**46.658**	123.095
(=) Imposto de Renda Adicional	**25.105**	76.039

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto CSLL Apurado Corrente		
Base de cálculo CSLL	**311.053**	820.632
Alíquota CSLL	**9%**	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	**27.995**	73.857
Total apurado IRPJ/CSLL	**99.758**	272.991

14. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

14.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (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 apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

14.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

14.3. 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

	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Aplicações financeira	**77.557**	64.048.555
Total	**77.557**	64.048.555

	31/12/2025	31/12/2024
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	**19.971**	19.953
Partes relacionadas	**-**	1.380.365
Impostos e contribuições correntes	**168**	182.129
Total	**20.139**	1.582.447

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX.C

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 085

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 085 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 período compreendido entre 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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 período compreendido de 26 de junho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**
Total do ativo circulante		**100**
Total do ativo		**100**
Passivo		
Circulante	5	
Fornecedores		**15.000**
Total do passivo circulante		**15.000**
Patrimônio Líquido	8	
Capital social		**100**
Prejuízo acumulados		**(15.000)**
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Período de 29 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**
Prejuízo do período		**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Período de 29 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Outros resultados abrangentes	**-**
Total dos resultados abrangentes do período	**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 29 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Costituição da Companhia em 29 de julho de 2025		-	-	-
Constituição do capital	8	100	-	100
Prejuízo do período		**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 29 de julho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	**(15.000)**
Ajustes para reconciliar prejuízo do período	
Variação de ativos e passivos	
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Constituição do capital social	**100**
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	**-**
Saldo final do período	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 085 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A SX 085 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "SX 085"), 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, foi constituída em 26 de junho de 2025 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais 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 serem 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:

- Nota explicativa nº 8 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

2.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.6. Impostos

2.6.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Impostos--Continuação

2.6.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

2.8. Resultado básico e diluído 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.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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. 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
Caixa e bancos	**100**
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**

5. Fornecedores

	31/12/2025
Provisão auditoria	**15.000**
Total de fornecedores	**15.000**

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de junho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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
Prejuízo do período	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.3. 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	31/12/2025
Passivos financeiros	
Custo amortizado:	
Fornecedores	**15.000**
Total	**15.000**

ANEXO IX.D

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 086

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 086 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 período compreendido entre 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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 período compreendido de 26 de junho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**
Total do ativo circulante		**100**
Total do ativo		**100**
Passivo		
Circulante	5	
Fornecedores		**15.000**
Total do passivo circulante		**15.000**
Patrimônio Líquido	8	
Capital social		**100**
Prejuízo acumulados		**(15.000)**
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**
Prejuízo do período		**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Outros resultados abrangentes	**-**
Total dos resultados abrangentes do período	**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Constituição da Companhia em 26 de junho de 2025		-	-	-
Constituição do capital social	8	**100**	**-**	**100**
Prejuízo do do período		**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	**(15.000)**
Ajustes para reconciliar prejuízo do período	
Variação de ativos e passivos	
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Constituição do capital social	**100**
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	**-**
Saldo final do período	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 086 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A SX 086 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "SX 086"), 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, foi constituída em 26 de junho de 2025 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais 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 serem 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:

- Nota explicativa nº 8 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

2.5. Adiantamentos para compra de imóveis

Referem-se aos desembolsos realizados para a futura aquisição do empreendimento imobiliário Nova Paulista, registrados ao custo histórico.

2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.7. Impostos

2.7.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Impostos--Continuação

2.7.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.8. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Instrumentos financeiros--Continuação

d) 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.

2.9. Resultado básico e diluído 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.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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, Demonstraçõe Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonia

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. 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
Caixa e bancos	**100**
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**

5. Fornecedores

	31/12/2025
Provisão auditoria	**15.000**
Total de fornecedores	**15.000**

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de junho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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 período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.3. 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	31/12/2025
Passivos financeiros	
Custo amortizado:	
Fornecedores	**15.000**
Total	**15.000**

ANEXO IX.E

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SX 087

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 087 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 período compreendido entre 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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 período compreendido de 26 de junho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**
Total do ativo circulante		**100**
Total do ativo		**100**
Passivo		
Circulante	5	
Fornecedores		**15.000**
Total do passivo circulante		**15.000**
Patrimônio Líquido	8	
Capital social		**100**
Prejuízo acumulados		**(15.000)**
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**
Prejuízo do período		**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Outros resultados abrangentes	**-**
Total dos resultados abrangentes do período	**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Costituição da Companhia em 26 de junho de 2025		-	-	-
Constituição do capital	8	**100**	**-**	**100**
Prejuízo do período		**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	**(15.000)**
Ajustes para reconciliar prejuízo do período	**-**
Variação de ativos e passivos	
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Constituição do capital	**100**
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	**-**
Saldo final do período	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 087 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A SX 087 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "SX 087"), 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, foi constituída em 26 de junho de 2025 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

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 serem 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:

- Nota explicativa nº 8 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.6. Impostos

2.6.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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.

2.6.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Impostos--Continuação

2.6.2. Impostos diferidos--Continuação

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. 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) são acrescidos ao 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 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 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:

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado 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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação

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.

2.8. Resultado básico e diluído 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.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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.

3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas--Continuação

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. 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
Caixa e bancos	**100**
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**

5. Fornecedores

	31/12/2025
Provisão auditoria	**15.000**
Total de fornecedores	**15.000**

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de junho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

8. Patrimônio líquido--Continuação

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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 período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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.

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10.3. 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	31/12/2025
Passivos financeiros	
Custo amortizado:	
Fornecedores	**15.000**
Total	**15.000**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 088 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 período compreendido entre 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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 período compreendido de 26 de junho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**
Total do ativo circulante		**100**
Total do ativo		**100**
Passivo		
Circulante	5	
Fornecedores		**15.000**
Total do passivo circulante		**15.000**
Patrimônio Líquido	8	
Capital social		**100**
Prejuízo acumulados		**(15.000)**
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**
Prejuízo do período		**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Outros resultados abrangentes	**-**
Total dos resultados abrangentes do período	**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Costituição da Companhia em 26 de junho de 2025		-	-	-
Constituição do capital	8	**100**	**-**	**100**
Prejuízo do período		**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	**(15.000)**
Ajustes para reconciliar prejuízo do período	
Variação de ativos e passivos	
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Constituição do capital social	**100**
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	**-**
Saldo final do período	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 088 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A SX 088 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "SX 088"), 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, foi constituída em 26 de junho de 2025 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais 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 serem 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:

- Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

2.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.6. Impostos

2.6.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Impostos--Continuação

2.6.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

2.8. Resultado básico e diluído 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.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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. 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
Caixa e bancos	**100**
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**

5. Fornecedores

	31/12/2025
Provisão auditoria	**15.000**
Total de fornecedores	**15.000**

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de junho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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 período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.3. 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	31/12/2025
Passivos financeiros	
Custo amortizado:	
Fornecedores	**15.000**
Total	**15.000**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da SX 089 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 período compreendido entre 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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 período compreendido de 26 de junho de 2025 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025, 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de maio de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	**100**
Total do ativo circulante		**100**
Total do ativo		**100**
Passivo		
Circulante	5	
Fornecedores		**15.000**
Total do passivo circulante		**15.000**
Patrimônio Líquido	8	
Capital social		**100**
Prejuízos acumulados		**(15.000)**
Total do patrimônio líquido		**(14.900)**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	31/12/2025
Despesas gerais e administrativas	9	**(15.000)**
Prejuízo do período		**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Outros resultados abrangentes	**-**
Total dos resultados abrangentes do período	**(15.000)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	Notas	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Costituição da Companhia em 26 de junho de 2025		-	-	-
Constituição do capital	8	**100**	**-**	**100**
Prejuízo do período		**-**	**(15.000)**	**(15.000)**
Saldos em 31 de dezembro de 2025		**100**	**(15.000)**	**(14.900)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais)

	31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	**(15.000)**
Ajustes para reconciliar prejuízo do período	
Variação de ativos e passivos	
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	**15.000**
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Constituição do capital social	**100**
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	**-**
Saldo final do período	**100**
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	**100**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SX 089 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 26 de junho de 2025 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025
(Em reais - R$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A SX 089 Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "SX 089"), 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, foi constituída em 26 de junho de 2025 com 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 acionista, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram prejuízos acumulados de R$15.000.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 21 de maio de 2026.

2. Base de apresentação e 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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais 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 serem 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:

- Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

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.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

c) Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. 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.

2.5. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços diretamente relacionados à aquisição de empreendimentos.

2.6. Impostos

2.6.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Impostos--Continuação

2.6.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

2. Base de apresentação e políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

2.8. Resultado básico e diluído 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 período.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025.

3. Novas 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. 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
Caixa e bancos	**100**
Total de caixa e equivalentes de caixa	**100**

5. Fornecedores

	31/12/2025
Provisão auditoria	**15.000**
Total de fornecedores	**15.000**

6. Partes relacionadas

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período findo em 31 de dezembro de 2025.

7. Provisões para riscos

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.

8. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R$100, representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

8. **Patrimônio líquido**--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 26 de junho de 2025, a Companhia foi constituída com o capital social de R$100, dividido em 100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$1 cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nessa data.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

A Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal, assim como não houve a proposição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

c) 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 período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	2025
Prejuízo do período	**(15.000)**
Média ponderada de ações por lote de mil ações	**100**
Prejuízo básico e diluído por ação - R$	**(150)**

9. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025
Consultorias e auditorias	**(15.000)**
Total de despesas gerais e administrativas	**(15.000)**

10. Instrumentos financeiros e 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. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

10.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita é o crédito bancário (aplicações financeiras. 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.

10.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

10.3. 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.

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.3. Risco de liquidez--Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025
Passivos financeiros	
Custo amortizado:	
Fornecedores	**15.000**
Total	**15.000**

Brookfield



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 554ª (QUINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS