PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA

BSEC

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 60
CNPJ nº 03.767.538/0001-14
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, São Paulo - SP

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Fechada
CNPJ nº 07.110.438/0001-71
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

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

no montante total de até

R$ 526.670.000,00

(quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais)

A **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1 sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 03.767.538/0001-14, com estatuto social registrado na Junta Comercial do estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("**NIRE**") 35.300.177401 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("**CRI**"), em até 6 (seis) séries (cada uma, uma "**Série**") ("**CRI DI I**", "**CRI Pré I**", "**CRI IPCA I**", "**CRI DI II**", "**CRI Pré II**", "**CRI IPCA II**", respectivamente), sendo que a quantidade de Séries e a quantidade de CRI a ser alocado em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), da 4ª (quarta) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de até R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

Prazo dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, **(i)** os CRI DI I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); **(ii)** os CRI Pré I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré I**"); **(iii)** os CRI IPCA I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"); **(iv)** os CRI DI II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); **(v)** os CRI Pré II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré II**"); e **(vi)** os CRI IPCA II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI Pré I, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré II, "**Data de Vencimento dos CRI**").

Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, serão objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, ou ao seu respectivo saldo, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de **(i)** 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), para os CRI DI I; e **(ii)** 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI II**"), para os CRI DI II; das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" e "**Remuneração dos CRI DI II**", respectivamente). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Remuneração dos CRI Pré I: Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré I**" e "**Remuneração dos CRI Pré I**", respectivamente). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Remuneração dos CRI Pré II: Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré II**" e "**Remuneração dos CRI Pré II**", respectivamente). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Remuneração dos CRI IPCA I: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("**NTN-B37**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Remuneração dos CRI IPCA II: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("**NTN-B40**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI Pré I, a Remuneração dos CRI IPCA I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré II, a "**Remuneração dos CRI**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI E A FÓRMULA DE CÁLCULO PREVISTA NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Os CRI serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**", respectivamente) (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**"). A Oferta será conduzida pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada 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 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor na data de distribuição da Oferta ("**Código ANBIMA**"), e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", em vigor na data de distribuição da Oferta ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com o Código ANBIMA, "**Normativos ANBIMA**"), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), bem como as demais disposições aplicáveis, e poderá contar com a participação de instituições autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SUBSEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO " 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA", NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.**

Os CRI serão lastreados em 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("**CCI**") representativas dos Créditos Imobiliários devidos, originalmente, pela Devedora Original, decorrentes da aquisição dos Imóveis (conforme abaixo definido) e das Cotas (conforme abaixo definido), formalizadas por meio dos Contratos de Venda e Compra (conforme abaixo definido), os quais foram cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão e vinculados como lastro aos CRI por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme abaixo definido) com a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), sendo certo que **(a)** os CRI DI I serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI I (conforme abaixo definido), representados integralmente pelas CCI DI I (conforme abaixo definido); **(b)** os CRI Pré I serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré I (conforme abaixo definido), representados integralmente pelas CCI Pré I (conforme abaixo definido); **(c)** os CRI IPCA I serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I (conforme abaixo definido), representados integralmente pelas CCI IPCA I (conforme abaixo definido); **(d)** os CRI DI II serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI II (conforme abaixo definido), representados integralmente pelas CCI DI II (conforme abaixo definido); **(e)** os CRI Pré II serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré II (conforme abaixo definido), representados integralmente pelas CCI Pré II (conforme abaixo definido); e **(f)** os CRI IPCA II (conforme abaixo definido) serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II (conforme abaixo definido), representados integralmente pela CCI IPCA II (conforme abaixo definido).

Nos termos previstos nos Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, os Contratos de Venda e Compra foram celebrados com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("**Devedora Original**" ou "**BTG Holding**" ou "**Devedora**"), **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra à **STANS 22 S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("**Stans 22**"), pela **STANS 23 S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("**Stans 23**") e pela **STANS 24 S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("**Stans 24**", sendo esta, em conjunto com a Stans 22 e a Stans 23, as "**SPEs**" ou "**Novas Devedoras**"); e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual nos Contratos de Venda e Compra às Novas Devedoras, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("**Assunção das Obrigações Contrato de Venda e Compra**" e "**BTG G7 Holding**", respectivamente).

Não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que, nos termos a serem previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com as respectivas SPEs, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária por todas as Obrigações Garantidas perante o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 16.671.412/0001-93 ("**Cedente**" ou "**Vendedor**"), e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("**Fiança – BTG Holding**"). Adicionalmente, mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas as respectivas Condições Suspensivas (conforme definido abaixo) e Condições Resolutivas de cada Fiança – SPE (conforme definido abaixo), se obrigarão solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas demais SPEs perante o Vendedor, nos respectivos Contratos de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("**Fianças – Stans 22**" e "**Fianças – Stans 23**", sendo estas, quando referidas em conjunto, as "**Fianças – SPEs**", sendo estas, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "**Fianças**"). Adicionalmente, não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora, bem como não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A ASSUNÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATOS DE VENDA E COMPRA E SOBRE AS FIANÇAS, VEJA A SEÇÃO 2.6, NA PÁGINA 11 DESTE PROSPECTO.**

Sem prejuízo do previsto no Termo de Securitização e nos Contratos de Cessão, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original às SPEs, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 ou pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças. O Cedente, na qualidade de parte dos Contratos de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A ASSUNÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DOS CONTRATOS DE VENDA E COMPRA E SOBRE AS FIANÇAS, VEJA A SEÇÃO 2.6, NA PÁGINA 11 DESTE PROSPECTO.**

A Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido).

É admissível o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, inexistindo valores máximos ou mínimos, a partir da data indicada neste Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado divulgado nesta data na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"), para subscrição dos CRI.

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Prospecto deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção às SPEs.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA ORIGINAL E/OU DAS SPES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DOS REFERIDOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 38 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA ORIGINAL E/OU DAS SPES DO LASTRO DOS CRI, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 E CONTARÁ COM A DATA E NÚMERO DO REGISTRO OBTIDO PERANTE A CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 07 DE OUTUBRO DE 2026. AS INTENÇÕES E AS ORDENS DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PREVIAMENTE PELA CVM.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I)** CATEGORIA: "CORPORATIVO", NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, **(II)** CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRI QUE TÊM MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DE SEU LASTRO DEVIDO POR 1 (UM) ÚNICO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, **(III)** TIPO DE SEGMENTO: "LOGÍSTICO", CONSIDERANDO QUE OS IMÓVEIS SÃO VOLTADOS À LOGÍSTICA, CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO, ARMAZENAMENTO E LOGÍSTICA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "D", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, E **(IV)** TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "COMPRA E VENDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DOS CONTRATOS DE VENDA E COMPRA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "A", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

COORDENADOR LÍDER

btg pactual

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

MATTOS FILHO

AGENTE FIDUCIÁRIO

GDC Partners DTVM

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

TozziniFreire.

A data do presente Prospecto Preliminar é 01 de outubro de 2026.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 2

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

2.4. Identificação do público-alvo 5

2.5. Valor total da Oferta 5

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 5

a) valor nominal unitário 5

b) quantidade 5

c) opção de lote adicional 5

d) código ISIN 5

e) classificação de risco 5

f) data de emissão 5

g) prazo e data de vencimento 5

h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão 5

i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo 6

j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos 9

k) repactuação 10

l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições 10

m) garantias – tipo, forma e descrição 10

n) lastro 12

o) existência ou não de regime fiduciário 12

p) eventos de liquidação do patrimônio separado 12

q) tratamento tributário 13

r) outros direitos, vantagens e restrições. 14

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 da Devedora do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 16

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão 16

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento 16

c) a data limite para que haja essa destinação 16

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário 16

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando- se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão 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, informar 17

(a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima 17

(b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida 17

(c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos 17

(d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos 17

4. FATORES DE RISCO 18

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo 18

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência 18

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 18

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 19

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 20

e) riscos relacionados à Oferta 21

f) Riscos relacionados à Emissora 33

4.2. Riscos Relacionados à Devedora Original e às SPEs e ao Setor de Atuação da Devedora Original e das SPEs 35

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos 36

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 40

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. 40

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. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI 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 artigos 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 ou partes da Oferta 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 49

8.4. Regime de distribuição 49

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50

8.6. Formador de mercado 51

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 51

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 51

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 52

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 52

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 52

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 52

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 52

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 54

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 54

a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total 54

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários 58

c) prazos de vencimento 64

d) períodos de amortização 65

e) finalidade dos Créditos Imobiliários 65

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos 65

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora 65

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 66

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 66

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários 66

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 67

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 67

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 67

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 73

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para 75

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios 75

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 77

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios 83

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios 83

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 83

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 84

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 84

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 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 e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 85

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA ORIGINAL E AS SPES OU COOBRIGADOS 86

12.1. Principais características homogêneas da Devedora dos direitos creditórios 86

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 86

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 88

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 89

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 91

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 92

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 92

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 97

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 97

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 101

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 102

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 102

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 102

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. 103

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 103

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e da devedora ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 103

15.6. Termo de securitização de créditos 103

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 103

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 104

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 104

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 104

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 104

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 104

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 105

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 105

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 106

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 106

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 106

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 107

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 108

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO 109

18.1. Informação sobre os Imóveis 109

18.2 Informações Adicionais da Devedora Original e das SPEs 114

18.2.1. Informações financeiras 114

18.2.2. Indicação ao Formulário de Referência, caso aplicável 114

18.2.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora Original e das SPEs e de suas subsidiárias, se houver 114

18.2.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora Original e das SPEs. 114

18.2.5. Informar, quando aplicável 115

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora Original e pelas SPEs 115

(b) Indicar se a carteira é composta exclusivamente ou não por créditos(s) performados(s) 115

18.2.6. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros do(s) devedor(es) ou coobrigado(s) referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária: 115

18.2.7. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor 116

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA ORIGINAL E DAS SPES 117

20. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI 127

ANEXOS

ANEXO I	Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora	139
ANEXO II	Cópia do Estatuto Social vigente da Stans 22, da Stans 23, da Stans 24 e da BTG Holding	159
ANEXO III	Contratos de Cessão e Aditamentos	227
ANEXO IV	Escrituras de Emissão de CCI e Aditamentos	555
ANEXO V	Termo de Securitização e Aditamento	773
ANEXO VI	Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160	1023
ANEXO VII	Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160	1027
ANEXO VIII	Demonstrações Financeiras Auditadas da BTG Holding referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025	1031
ANEXO IX	Declaração da Emissora referente à Distribuição Parcial	1071

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 UMA BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, anexo a este Prospecto na forma do **Anexo V** ("**Termo de Securitização**").

[Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Prospecto deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção às respectivas SPEs, mediante celebração do Aditamento aos Contratos de Venda e Compra.]

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na oferta pública de distribuição de até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, lastreados em até 6 (seis) CCI representativas dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, decorrentes da aquisição direta do Imóvel One Park (conforme definido na seção 18 deste Prospecto), do Imóvel Guarulhos II (conforme definido na seção 18 deste Prospecto), do Usufruto do Imóvel Contagem (conforme definido na seção 18 deste Prospecto) e de 100,00% (cem por cento) das cotas de emissão da **RENDA LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.537.213/0001-22 ("**Renda Logística**" e "**Cotas**", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir o Imóvel Contagem (conforme definido na seção 18 deste Prospecto), conforme descritos e caracterizados no Anexo V do Termo de Securitização e na seção 18 deste Prospecto (em conjunto, "**Imóveis**"), formalizada por meio dos Contratos de Venda e Compra, adquiridos pela Emissora nos termos dos Contratos de Cessão.

A quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do preço a ser pago pela Devedora, na qualidade de compradora original ("**Compradora**") ao Vendedor pelos Imóveis e pelas respectivas Cotas, nos termos dos Contratos de Venda e Compra ("**Preço**") e de cada CCI, e serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries será formalizada por meio de aditamento aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), aos Contratos de Cessão e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, das SPEs, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme abaixo definido).

Para fins deste Prospecto:

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de Séries, e, consequentemente, o número de parcelas em que será divido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das Séries e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da Emissão a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada Série e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas nos Contratos de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, que consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada Série, a qual é divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão; e

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": significa o sistema de vasos comunicantes por meio do qual a Emissão será realizada em até 6 (seis) séries, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("**Distribuição Parcial**"). Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão,

até o final do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido abaixo), os CRI não colocados no âmbito da Oferta e, consequentemente as CCI, serão cancelados pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

A presente oferta para distribuição pública, registrada sob o rito automático, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea (b) e artigo 27, inciso II da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA, destinada a Investidores Qualificados, corresponde a 4ª (quarta) emissão da Emissora e será realizada em até 6 (seis) séries, não havendo subordinação entre as séries.

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos por BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e as SPEs, em 30 de setembro de 2026.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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. Asseguramos que 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.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída no ano 2000, e tem por objeto: (i) aquisição e securitização (a) de quaisquer créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; (ii) emissão de Certificados de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Debêntures, podendo emitir outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades; (iii) realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, incluindo, mas não se limitando a, administração, recuperação, aquisição e alienação de direitos de crédito, e contratação de operações de derivativos; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação e ou coordenação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas, de créditos imobiliários, de direitos de crédito do agronegócio e, originados de qualquer outro segmento econômico, de acordo com legislação aplicável em vigor.

A partir de 2015, a Emissora passou a emitir, também, Certificados de Recebíveis do Agronegócio e, a partir de 2026, passou a poder emitir Debêntures securitizadas e Certificados de Recebíveis.

Em março de 2026, o controle acionário da Emissora foi adquirido pelo Banco PAN S.A., mediante aquisição deste pelo Banco BTG Pactual S.A..

Para fins do disposto no artigo 23 da Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que mantém suas atividades de securitização segregadas das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico com as quais haja potencial conflito de interesses.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base 31 de dezembro de 2025)	R$ 174.201.387,97 (cento e setenta e quatro milhões duzentos e um mil trezentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos)
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base 31 de dezembro de 2025)	R$ 265.750.968,82 (duzentos e sessenta e cinco milhões setecentos e cinquenta mil novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e dois centavos)
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base 31 de dezembro de 2025)	Banco PAN S.A.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de dezembro de 2025)	95
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de dezembro de 2025)	R$ 18.076.580.825,00 (dezoito bilhões setenta e seis milhões quinhentos e oitenta mil oitocentos e vinte e cinco reais)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2025):	100% (cem por cento)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2025):	0

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Principais concorrentes – A Securitizadora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Opea Securitizadora S.A., Riza Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A..

Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora – Adicionalmente, as informações divulgadas pela Securitizadora 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.

Negócios com Partes Relacionadas – Há transações com partes relacionadas. ***Para mais informações sobre as Negócios com Partes Relacionadas, veja a Seção "13. Relacionamentos e Conflitos de Interesse" deste Prospecto***.

Pendências Judiciais e Trabalhistas - A Securitizadora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Securitizadora.

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Securitizadora – 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis do agronegócio e imobiliários da Securitizadora realizadas contaram com a constituição do patrimônio separado.

Relacionamento com fornecedores e clientes - A Securitizadora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios; na emissão de certificados de recebíveis ou debêntures securitizadas compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Securitizadora - A Securitizadora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, visto que não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos – A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("**Lei 9.514**"). A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros de direitos creditórios, para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis e debêntures securitizadas, bem como a prestação de serviços relacionados.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento - Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Securitizadora.

Patentes, marcas e licenças - A Securitizadora não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

Número de funcionários e política de recursos humanos - Item de preenchimento facultativo para a categoria da Securitizadora, conforme Formulário de Referência da Securitizadora, na seção 14.1.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais – Grant Thornton Auditores Independentes.

Cinco principais fatores de risco da Emissora - Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos no item (f), "Riscos Relacionados à Emissora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 33 deste Prospecto Preliminar. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo: "*Registro da CVM*"; "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Crescimento da Emissora e seu Capital*"; e "*A Importância de uma Equipe Qualificada*".

Administração da Securitizadora - A administração e representação da Emissora compete à sua diretoria.

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública, com registro a ser obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, para (i) distribuição pública no mercado primário por meio de 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 CETIP 21, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto no Termo de Securitização, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral.

Adicionalmente, de acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: "Corporativo", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(ii)** Concentração: "Concentrado", uma vez que os CRI que têm mais de 20% (vinte por cento) de seu lastro devido por 1 (um) único devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(iii)** Tipo de Segmento: "Logístico", considerando que os Imóveis são voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "d", do referido Anexo Complementar IX, e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Compra e Venda", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

Despesas da Devedora: As despesas listadas na Cláusula 20 do Termo de Securitização ("**Despesas**"), conforme previstas no Anexo X do Termo de Securitização serão arcadas pela Devedora, observada a Alocação Lastro (conforme abaixo definido), mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), sendo que as Despesas flat indicadas no Termo de Securitização serão depositadas pela Devedora na Conta Centralizadora na primeira Data de Integralização, observada a Alocação Lastro, e as Despesas recorrentes serão pagas pela Emissora mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas nas datas devidas.

Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, observada a Alocação Lastro, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, observada a Alocação Lastro, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI cobrarão tal pagamento diretamente da Devedora, observada a Alocação Lastro, com as penalidades previstas no Termo de Securitização ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora, observada a Alocação Lastro. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma aqui prevista serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora, observada a Alocação Lastro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, observada a Alocação Lastro, e na ausência destes, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, observada a Alocação Lastro, na data da respectiva aprovação.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora poderá solicitar aos Titulares dos 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.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento/remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

Considerando-se 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 mencionadas acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Fundo de Despesas: A Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, observada a Alocação Lastro, depositará na Conta Centralizadora na primeira Data de Integralização um montante para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 408.096,23 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("**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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observada a Alocação Lastro, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos dos Contratos de Cessão, a Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, observada a Alocação Lastro, sem prejuízo da possibilidade da Devedora realizar tal recomposição.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, observada a Alocação Lastro, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Para mais informações sobre as Despesas, vide Cláusula 20 do Termo de Securitização constante do Anexo VI deste Prospecto.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente para os Investidores Qualificados ("**Público-Alvo**").

2.5. Valor total da Oferta

O Valor Total da Emissão será de até R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. O valor efetivamente alocado em cada Série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observado o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sendo certo que foram identificadas as características de cada série conforme solicitado pela Resolução CVM 160, considerando que a presente Oferta será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

a) valor nominal unitário

Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) quantidade

Serão emitidos até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada Série e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries será formalizada por meio de aditamento aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI, aos Contratos de Cessão e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora Original, das SPEs, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

c) opção de lote adicional

A Emissão não contará com a opção de lote adicional prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) código ISIN

A ser obtido oportunamente e inserido no Prospecto Definitivo.

e) classificação de risco

Não foi contratada agência de classificação de risco, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão.

f) data de emissão

A Data de Emissão dos CRI será 15 de outubro de 2026.

g) prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, (i) os CRI DI I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); (ii) os CRI Pré I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré I**"); (iii) os CRI IPCA I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**"); (iv) os CRI DI II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); (v) os CRI Pré II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré II**"); (vi) os CRI IPCA II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI Pré I, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, a Data de Vencimento dos CRI DI II e a Data de Vencimento dos CRI Pré II, "**Data de Vencimento dos CRI**").

Duration dos CRI:

Aproximadamente (i) 5,9 anos, para os CRI DI I; (ii) 5,7 anos, para os CRI Pré I; (iii) 7,34 anos, para os CRI IPCA I; (iv) 6,9 anos, para os CRI DI II; (v) 6,7 anos, para os CRI Pré II; e (vi) 9,5 anos, para os CRI IPCA II.

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

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

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

Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, serão objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme abaixo definido), desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I ou ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II, ou ao seu respectivo saldo, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), conforme fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre os Titulares dos CRI e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de **(i)** 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), para os CRI DI I; e **(ii)** 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI II**"), para os CRI DI II; das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI ou dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**" e "**Remuneração dos CRI DI II**", respectivamente), conforme fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

p = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 1, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I ou à Taxa Teto DI II, conforme o caso; e

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI DI I no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, para efeito do cálculo de TDIK na Remuneração dos CRI DI I ou na Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso.

Remuneração dos CRI Pré I: Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de Bookbuilding, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada

pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré I**" e "**Remuneração dos CRI Pré I**", respectivamente), conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré I devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré I e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração dos CRI Pré II: Sobre Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de Bookbuilding, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré II**" e "**Remuneração dos CRI Pré II**", respectivamente), conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré II devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Remuneração dos CRI Pré II, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré II e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração dos CRI IPCA I: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("**NTN-B37**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA I**"), conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VN_a\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado dos CRI IPCA I calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 6 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Remuneração dos CRI IPCA II*:* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("**NTN-B40**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI IPCA II**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI Pré I, a Remuneração dos CRI IPCA I, a Remuneração dos CRI DI II e a Remuneração dos CRI Pré II, a "**Remuneração dos CRI**"), conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa\ x\ (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida ao final do Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

Sendo que*:*

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto CRI IPCA II;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O "**Período de Capitalização IPCA**" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI IPCA I ou a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso.

j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II será paga nos meses de abril e outubro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos CRI DI I, dos CRI DI II, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e na seção "*20. Fluxo de Pagamento dos CRI*" abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I**", "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II**", "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I**" e "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II**", respectivamente):

Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I e dos CRI Pré II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI Pré I e dos CRI Pré II será paga todo mês, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de novembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI Pré I e dos CRI Pré II, conforme o caso, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III ao Termo de Securitização e na seção "*20. Fluxo de Pagamento dos CRI*" abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I**" e "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II**", sendo a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II, quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II, "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**", respectivamente):

k) repactuação

Não haverá.

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão amortizados em uma única parcela, na respectiva Data de Vencimento, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

Ocorrendo um Evento de Inadimplemento Automático (conforme abaixo definido), a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático (conforme abaixo definido) e/ou um Evento de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) na forma prevista na Cláusula 13 do Termo de Securitização e conforme previsto no item 10.9 deste Prospecto, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente das parcelas dos Contratos de Venda e Compra, representativas dos Créditos Imobiliários, e a Emissora estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora obrigou-se a pagar o valor do saldo dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Nas hipóteses de vencimento antecipado previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré IIou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, **(1)** acrescido da Remuneração da respectiva Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações dos Créditos Imobiliários.

Para fins deste Prospecto, "**Encargos Moratórios**" significam, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora.

Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento de cada Preço de Cessão, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora, observada a Alocação Lastro, estará obrigada a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da Remuneração da respectiva Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Caso a Securitizadora receba, nos termos dos Contratos de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar a Devedora para que realize o pagamento dos valores previstos acima, em até 60 (sessenta) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("**Notificação Multa Indenizatória**").

Nas hipóteses de Multa Indenizatória previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, **(1)** acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI, a ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento da Multa Indenizatória.

m) garantias – tipo, forma e descrição

Garantias. Não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que, nos termos a serem previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra ("**Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra**") que formalizarão a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com as respectivas SPEs, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo

único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("**Fiança – BTG Holding**"). Adicionalmente, mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme previsto abaixo e observada a respectiva Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, e as respectivas Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23, conforme o caso, se obrigarão solidariamente com as demais SPEs, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas demais SPEs perante o Vendedor, nos respectivos Contratos de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("**Fiança – Stans 22**" e "**Fiança – Stans 23**", respectivamente, sendo estas, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "**Fianças**"). Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original às SPEs, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 ou pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças.

Condição Resolutiva – BTG Holding. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, sem prejuízo do previsto abaixo, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 22 ou a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 23, o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("**Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22**" e "**Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23**", respectivamente), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22 ou da Stans 23, conforme o caso ("**Condição Resolutiva – BTG Holding**"), a Fiança – BTG Holding outorgada pela Devedora Original nos Contratos de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

Condições Suspensivas. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, cada Fiança – Stans 22 ou Fiança – Stans 23, conforme o caso, será constituída sob condição suspensiva, nos seguintes termos: **(a)** a Fiança – Stans 22 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("**Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22**"); e **(b)** a Fiança – Stans 23 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("**Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23**" e, em conjunto com a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, as "**Condições Suspensivas**"). A Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, será considerada automaticamente cumprida após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, conforme aplicável. A SPE cuja Condição Suspensiva for primeiro verificada passará a ser a fiadora de todos os Contratos de Venda e Compra, ficando a SPE cuja Condição Suspensiva ainda não tenha sido verificada integralmente desobrigada com relação à sua respectiva Fiança - SPE. Para fins de clareza, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, a Fiança – Stans 22 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 23 automaticamente resolvida nos termos previstos abaixo. Do mesmo modo, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, a Fiança – Stans 23 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 22 automaticamente resolvida nos termos previstos abaixo.

Condições Resolutivas das Fianças – SPEs. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, as fianças das SPEs serão resolvidas automaticamente, de pleno direito, nas seguintes hipóteses: **(a)** em relação à Fiança – Stans 22, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23 e a consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23 anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22; **(b)** exclusivamente caso a Fiança – Stans 22 esteja vigente, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora, caso aplicável, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora (em conjunto, as "**Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22**"); **(c)** em relação à Fiança – Stans 23, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 e a consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23; ou **(d)** exclusivamente caso a Fiança – Stans 23 esteja vigente, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora, caso aplicável, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora (em conjunto, as "**Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23**" e, em conjunto com as Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22, as "**Condições Resolutivas das Fianças – SPEs**").

Adicionalmente, não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora, bem como não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e Fianças. Sem prejuízo do que será previsto nos Contratos de Venda e Compra, a Securitizadora, a Devedora Original e as SPEs, conforme o caso, por meio da celebração dos Contratos de Cessão, se comprometem a celebrar os Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga de fiança, em garantia das Obrigações Garantidas, pela Devedora Original, pela Stans 22 ou pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças. O Cedente, na qualidade de parte dos Contratos de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

Para fins deste Prospecto, "**Obrigações Garantidas**" significam todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pelas SPEs, conforme aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto nos respectivos Contratos de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

Observada a Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding, as Condições Suspensivas e as Condições Resolutivas das Fianças – SPE, as Fianças poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da respectiva Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da respectiva Fiança pelos seus beneficiários.

(a) A Fiança – BTG Holding permanecerá válida a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro; e (b) cada Fiança – SPE passará a produzir efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas, o que ocorrer primeiro.

Os pagamentos que vierem a ser realizados pela respectiva fiadora com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas no Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da respectiva fiadora os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à respectiva fiadora realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Devedora caso a Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

A Devedora Original, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, se obrigará, na condição de fiadora, a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar o valor ainda não pago, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Devedora Original com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas nos Contratos de Venda e Compra.

n) lastro

Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da aquisição dos Imóveis e das Cotas, formalizada por meio dos Contratos de Venda e Compra, cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão e vinculados como lastro aos CRI, sendo certo que **(a)** os CRI DI I serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI I, representados integralmente pelas CCI DI I; **(b)** os CRI Pré I serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré I, representados integralmente pelas CCI Pré I; **(c)** os CRI IPCA I serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I, representados integralmente pelas CCI IPCA I; **(d)** os CRI DI II serão lastreados nos Créditos Imobiliários DI II, representados integralmente pelas CCI DI II; **(e)** os CRI Pré II serão lastreados nos Créditos Imobiliários Pré II, representados integralmente pelas CCI Pré II; e **(f)** os CRI IPCA II serão lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II, representados integralmente pela CCI IPCA II.

Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios" e o item 18.1 deste Prospecto.

o) existência ou não de regime fiduciário

Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do patrimônio único e indivisível em relação aos CRI ("**Regime Fiduciário**" e "**Patrimônio Separado**", respectivamente).

Para fins deste Prospecto:

(i) "**Conta Centralizadora** ": significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 1 do Banco BTG Pactual (nº 208), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separada, na qual serão realizados, conforme instrução e indicação da Emissora no Contrato de Cessão, pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, conforme o caso devidos à Emissora pela Devedora em decorrência dos Contratos de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;

(ii) "**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.

p) eventos de liquidação do patrimônio separado

Caso seja verificada a insolvência da Emissora ou ocorra qualquer um dos seguintes eventos, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e transitoriamente, a administração extraordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial nos termos da Cláusula 18.4.2 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 19 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme o caso ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.101**") ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

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

(iv) extinção, liquidação, dissolução ou decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro; e/ou

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

q) tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto, os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente 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, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981/1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, 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.

Em regra, 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, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995, artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430/1996, e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585/2015). 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real 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, parágrafo 1º da Lei 9.249/1995. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme artigo 3º, III, da Lei nº 7.689/1988.

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme em vigor, de: **(i)** 15% (quinze por cento) 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, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754/2023). Ademais, 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% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995. 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 71 da Lei 8.981/1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "**Jurisdição de Tributação Favorecida (JTF)**" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero tanto no ingresso dos recursos no Brasil como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. 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 Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) outros direitos, vantagens e restrições.

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI.

A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial. Para fins deste Prospecto, "**CRI em Circulação**" significa: a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da BTG Holding e/ou das SPEs; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à BTG Holding e/ou às SPEs, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais.

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações ou exclusões nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; **(3)** Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; **(4)** qualquer das formas de resgate antecipado dos CRI da respectiva série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, **(a)** à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, da Devedora e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos na Cláusula 19 do Termo de Securitização; **(d)** obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(g)** criação de qualquer evento de repactuação; e **(h)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação ao(s) Evento(s) de Inadimplemento, nos termos previstos nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: (i) pela Emissora; (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) pela CVM; ou (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, devendo observar a Cláusula 19.10 do Termo de Securitização.

A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, bem como no sistema Fundos.Net, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente, em qualquer dos casos, a contar da data em que se pretende realizar a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável, e ressalvado que, nas Assembleias de Titulares dos CRI convocadas para deliberar sobre a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a antecedência mínima para a primeira convocação será de 15 (quinze) dias corridos, mantendo-se o prazo de 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento e correio eletrônico (*e-mail*), sendo admitida, a convocação, pela Emissora, quando realizada na forma prevista no artigo 26 da Resolução CVM 60.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60.

Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI e/ou Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série às quais comparecerem todos os Titulares de CRI e/ou todos os Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Instalação. Exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias Especiais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos dos §§ 3º e 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação em primeira ou segunda convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação observado que **(a)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem a favor do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, **(b)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

(ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, **(b)** em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação. Caso seja necessária qualquer alteração em qualquer Documento da Operação em decorrência de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), tal alteração deverá ser realizada com base no quórum previsto neste item;

(iii) as deliberações que impliquem em alteração **(a)** da atualização monetária, remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento; **(b)** de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI; **(d)** na redação de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Multa Indenizatória; ou **(e)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação; e

(iv) todas as demais deliberações que não as previstas nos itens (i), (ii) e (iii) e/ou que não possuam quórum específico previsto no Termo de Securitização, dependerão de aprovação dos Titulares dos CRI representando a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em qualquer convocação.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão (conforme abaixo definido) de cada um dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ao Cedente para aquisição dos respectivos Créditos Imobiliários.

Destinação dos Recursos pelo Cedente. Os recursos recebidos pelo Cedente em virtude do pagamento do Preço de Cessão pela Emissora serão destinados ao desenvolvimento das suas atividades conforme previsto em seu objeto social.

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 9.514, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

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

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que os recursos líquidos obtidos por meio da aquisição dos Créditos Imobiliários serão destinados pela Securitizadora à Cedente, e não à Devedora, para o pagamento do Preço devido no escopo dos Contratos de Venda e Compra.

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Não aplicável, considerando que o Cedente e a Devedora Original/SPEs não são partes relacionadas.

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

Não aplicável. A totalidade dos recursos advindos da Oferta será destinada ao pagamento do Preço de Cessão.

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

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

Não aplicável, considerando que os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

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

Não aplicável, considerando que os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

(c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável, considerando que os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

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

Não aplicável, considerando que os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora Original e/ou sobre as SPEs. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

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

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

Os CRI são lastreados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da aquisição dos Imóveis formalizada por meio dos Contratos de Venda e Compra celebrados entre o Cedente, na qualidade de vendedor dos Imóveis e das Cotas, e a Devedora, na qualidade de compradora dos Imóveis e das Cotas.

A celebração dos Contratos de Venda e Compra foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora Original e das SPEs, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e

capacidade de pagamento da Devedora Original e/ou das SPEs. Portanto, a inadimplência da Devedora Original e/ou das SPEs pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

As CCI representam os Créditos Imobiliários. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos de Venda e Compra ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Venda e Compra

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

Adicionalmente, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Venda e Compra, os Contratos de Venda e Compra foram celebrados com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil, de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra às SPEs; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual nos Contratos de Venda e Compra às respectivas SPEs, que deverão ser sociedade Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding.

Dessa forma, não existe garantia de que a cessão da posição contratual da Devedora Original nos Contratos de Venda e Compra à respectiva SPE será consumada, bem como, de que após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das SPEs, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das SPEs.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Venda e Compra

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Ausência de manifestação dos auditores independentes da Devedora Original e/ou emissão de carta conforto com relação à certas informações da Devedora Original apresentadas no Prospecto

As informações da Devedora Original e das SPEs apresentadas neste Prospecto não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta junto aos auditores independentes da Devedora Original e das SPEs, conforme aplicável. Não será emitida carta conforto pelos auditores independentes da Devedora Original e das SPEs, conforme aplicável, com relação às informações da Devedora Original e/ou das SPEs constantes deste Prospecto.

As SPEs foram constituídas no presente exercício social, razão pela qual não possuem demonstrações financeiras relativas a exercícios anteriores.

Não obstante, não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora Original e/ou das SPEs constantes deste Prospecto Preliminar.

Consequentemente, as informações constantes do Prospecto relativas ao exercício social findo em 2025 podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os negócios da Devedora Original decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos seus imóveis. Portanto, os resultados da Devedora Original estão sujeitos a situações atípicas, que eventualmente poderão prejudicar a sua capacidade de honrar, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, os compromissos assumidos nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Fiança – BTG Holding e, portanto, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõe ou comporão o patrimônio da Devedora Original, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais

das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Devedora Original poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora Original, o que poderá prejudicar a sua capacidade de honrar, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, os compromissos assumidos nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Fiança – BTG Holding e, portanto, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Crédito

A Devedora Original está exposta aos riscos de crédito dos locatários dos imóveis de sua propriedade, bem como, em caso de alienação dos imóveis, está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nestes casos, os riscos inerentes aos imóveis, em determinado grau, ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora Original, o que poderá prejudicar a sua capacidade de honrar, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, os compromissos assumidos nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Fiança – BTG Holding e, portanto, o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e) riscos relacionados à Oferta

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos respectivos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos respectivos CRI.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, a ser observada na taxa de corte da respectiva Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de *Bookbuilding* serão canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, a ser observada na taxa de corte da respectiva Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14 deste Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora Original e as SPEs de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

O atendimento das Condições Precedentes será verificado exclusivamente pelo Coordenador Líder. Não atendida qualquer uma das Condições Precedentes que não tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, as partes do Contrato de Distribuição estarão automaticamente desobrigadas do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, com exceção das obrigações relativas ao reembolso das Despesas e confidencialidade, com o consequente cancelamento do registro da Oferta, não consistindo o cumprimento de qualquer obrigação pelas partes em renúncia aos seus direitos decorrentes do não atendimento de qualquer das Condições Precedentes.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos CRI.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1 da seção "14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS", na página 97 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI 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. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o previsto no artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral. 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 dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta será realizada em até 6 (seis) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual Série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada Série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência de outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na Série remanescente.

Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, 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 a Devedora não será responsável por qualquer

majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. 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.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, originalmente, pela Devedora Original e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, pelas SPEs. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado, originalmente, pela Devedora Original e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, pelas SPEs, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis à Devedora Original e/ou às SPEs, conforme o caso, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos 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 poderia 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 respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Ademais, na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão 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 dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes das CCI representativas Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, na forma prevista nos Contratos de Venda e Compra, pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

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

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, e suas

respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Prospecto e no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Inadequação do investimento nos CRI por Investidores

A Oferta não é adequada aos Investidores Qualificados que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora Original e/ou das SPEs, conforme o caso, e do seu setor de atuação.

Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Distribuição Parcial e de desconsideração do Pedido de Reserva e intenção de investimento no caso de condicionamento

A presente Oferta poderá ser concluída em caso de Distribuição Parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, qual seja, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar seu investimento à distribuição: **(a)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(b)** de

uma quantidade ou montante maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Emissão.

Na hipótese prevista no item (b) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, (a) não se verificar a demanda pela totalidade dos CRI ofertados, na forma do item (i) acima; ou (b) se verificar demanda pelos CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do item (ii) acima, serão cancelados os Pedidos de Reserva e intenções de investimento dos Investidores que tenham condicionado seu investimento a tais eventos, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI.

Nessa hipótese, o Investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação 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 eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora 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. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo

com a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, 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 poderia 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 respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, a Taxa DI deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definir, de comum acordo com a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, 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 poderia 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 respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, a Emissora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

Na data deste Prospecto, a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso, a Emissora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A., o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que o Coordenador Líder esteja conduzindo a Oferta de forma absolutamente imparcial, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Instituição Custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço

e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Para mais informações sobre relacionamentos entre os prestadores de serviços, vide seção 13 abaixo, o Banco Liquidante e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro que o Coordenador Líder e a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de classificação de risco por agência de classificação de risco

Os CRI objeto da Oferta não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Prospecto. Nesse sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo o Vendedor, a Emissora, bem como determinados aspectos relacionados à Devedora Original, às SPEs e aos Imóveis e às Cotas, observado também, que auditoria foi realizada no momento da compra das Ações, e não foi renovada para a Oferta. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para os Investidores, na medida em que surjam fatos que impactem a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora Original ou pelas SPEs, conforme o caso, o que poderá impactar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, 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 por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. 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 não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas e dos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/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 Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 31 de dezembro de 2025, de R$ 174.201.387,97 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da constituição e formalização das Fianças

Eventuais falhas na consumação e formalização da Assunção de Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão, nos Contratos de Venda e Compra e a legislação aplicável, podem afetar a cessão da posição contratual da Devedora Original para as SPEs e, consequentemente, a constituição das Fianças pela Devedora Original, pela Stans 22 ou pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças. Nesse sentido, tais falhas poderão, por consequência, afetar negativamente eventual excussão ou exigência das Fianças, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos 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 da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos da Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding

Uma vez consumada a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga da Fiança – BTG Holding pela Devedora Original, conforme será previsto nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Venda e Compra, a Fiança – BTG Holding a ser outorgada pela Devedora Original estará sujeita à Condição Resolutiva – BTG Holding. Caso haja o implemento da Condição Resolutiva – BTG Holding, a Fiança – BTG Holding se resolverá de pleno direito, ficando a Devedora Original liberada de qualquer responsabilidade ou dever de pagamento em relação às Obrigações Garantidas. Nessa hipótese, caso as SPEs deixem de adimplir com suas obrigações no âmbito dos Contratos de Venda e Compra e, consequentemente, haja um inadimplemento no âmbito dos Contratos de Cessão, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI pode não ser suficiente. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Riscos da Condição Resolutiva da Fiança – SPEs

Uma vez consumada a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga da Fiança – Stans 22 ou da Fiança – Stans 23, conforme o caso, conforme será previsto nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Venda e Compra, a Fiança – Stans 22 ou a Fiança – Stans 23, conforme o caso, estará sujeita à Condição Resolutiva – SPEs. Dessa forma, caso haja o implemento da Condição Resolutiva – SPEs, a Fiança – Stans 22 ou a Fiança – Stans 23, conforme o caso, no âmbito dos Contratos de Venda e Compra, será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

Nessa hipótese, caso as SPEs deixem de adimplir com suas obrigações no âmbito dos Contratos de Venda e Compra e, consequentemente, haja um inadimplemento no âmbito dos Contratos de Cessão, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI pode não ser suficiente. Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Riscos da Condição Suspensiva da Fiança – SPEs

Uma vez consumada a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga da Fiança – Stans 22 ou da Fiança – Stans 23, conforme o caso, conforme será previsto nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Venda e Compra, a eficácia da Fiança – Stans 22 ou

da Fiança – Stans 23, conforme o caso, estará subordinada à verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding em relação à apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, respectivamente.

Caso a Condição Suspensiva não seja verificada, a Fiança – Stans 22 ou a Fiança – Stans 23, conforme o caso, não terão eficácia. Diante disso, num cenário de incapacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI, não será possível garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

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

Considerando que o Cedente cedeu os Créditos Imobiliários 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 e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos de Regime Fiduciário

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece 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 artigo 76 prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, 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 suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vezo corridas quais quer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato

superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de CRI da outra eventual emissão que poderá afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Ausência de diligência legal e de opinião legal das informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será 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, nem será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Risco de Titulares de CRI Serem Chamados para Aportar Recursos e Honrar Despesas

As despesas da operação serão suportadas pelo Fundo de Despesas, constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, sem que a Emissora tenha obrigação de aportar recursos próprios para tal finalidade. Na hipótese de inadimplemento da Devedora em relação às despesas previstas no Termo de Securitização, o Patrimônio Separado assumirá o encargo e, caso seus recursos se mostrem insuficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para cobertura das despesas e/ou custeio de medidas judiciais ou extrajudiciais de recuperação de crédito, o que pode gerar custos imprevistos e prejuízos financeiros. Em caráter residual, as despesas não saldadas terão preferência de pagamento sobre as obrigações devidas aos Titulares de CRI, podendo impactar negativamente o retorno dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Risco de Custos e Despesas Necessárias para a Defesa do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços podem incorrer em custos e despesas decorrentes da defesa de seus interesses ou dos interesses do Patrimônio Separado, incluindo, exemplificativamente, a defesa em ações judiciais movidas pelo Vendedor. Na medida em que tais custos sejam suportados pelo Patrimônio Separado, a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

f) Riscos relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto,

poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Maior / Materialidade Maior

Não aquisição de créditos imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, consequentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Maior

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliários, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI.

A Lei 9.514/97, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, alterada pela MP 2.223/01 e Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"). Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

4.2. Riscos Relacionados à Devedora Original e às SPEs e ao Setor de Atuação da Devedora Original e das SPEs

Ausência de histórico operacional e demonstrações financeiras das SPEs

As SPEs dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto desta Oferta, uma vez implementada a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra são sociedades de propósito específico recém-constituídas, criadas exclusivamente para a estruturação da presente operação. Em razão de sua recente constituição, as SPEs não possuem histórico operacional, tampouco demonstrações financeiras auditadas ou publicadas referentes a exercícios anteriores. Consequentemente, não há informações disponíveis que permitam ao investidor avaliar a performance financeira, a capacidade de geração de receitas, a estrutura de custos, a liquidez, o endividamento ou a resiliência das SPEs frente a cenários adversos.

A ausência de demonstrações financeiras impede a análise de indicadores econômico-financeiros tradicionalmente utilizados para avaliação de risco de crédito, tais como margem operacional, fluxo de caixa, endividamento, cobertura de juros, entre outros. Dessa forma, o investidor não dispõe de elementos objetivos para formar expectativas quanto à capacidade das SPEs de honrar, de forma tempestiva e integral, as obrigações assumidas no âmbito dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Imprevisibilidade quanto à geração de receitas e à sustentabilidade financeira das SPEs

Por se tratar de sociedades recém-constituídas, as SPEs não possuem histórico de receitas recorrentes, tampouco trajetória de desempenho operacional que permita inferir sobre a sustentabilidade de suas atividades ao longo do tempo. A ausência de informações sobre contratos de locação, arrendamentos, receitas operacionais ou outras fontes de geração de caixa dificulta a avaliação da capacidade das SPEs de cumprir com os pagamentos devidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra e dos Contratos de Cessão.

Adicionalmente, não é possível aferir o grau de dependência das SPEs em relação a eventuais contratos com partes relacionadas, concentração de receitas em poucos clientes, sazonalidade ou outros fatores que possam impactar negativamente sua capacidade de pagamento. Tal imprevisibilidade pode resultar em inadimplemento, atrasos ou até mesmo na incapacidade de honrar integralmente as obrigações assumidas, afetando adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, os interesses dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Dificuldade de avaliação do risco de crédito e ausência de parâmetros comparativos

A inexistência de demonstrações financeiras auditadas e de histórico operacional das SPEs, tendo em vista que foram recentemente constituídas, impede a comparação com outras companhias do mesmo setor ou com operações similares já realizadas no mercado. O investidor não dispõe de parâmetros para avaliar o risco de crédito das SPEs, tampouco para estimar a probabilidade de inadimplemento ou de ocorrência de eventos que possam afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Tal situação pode resultar em uma precificação inadequada do risco, impactando a remuneração esperada e a atratividade do investimento, afetando adversamente os interesses dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Devedora dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal 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 americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, da Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a

economia global, que estão produzindo e/ou poderão 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, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista[2] [3] [4]
1.	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	01/10/2026
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	01/10/2026
3.	Início do Período de Reserva	07/10/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	14/10/2026
5.	Procedimento de *Bookbuilding*	14/10/2026
6.	Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	15/10/2026
7.	Concessão do registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	15/10/2026
8.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	16/10/2026
9.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora Original, das SPEs e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(3) Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 47 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que 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 CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder deverá dar conhecimento, mediante publicação de comunicado ao mercado, da modificação, da suspensão, do cancelamento ou da revogação da Oferta aos investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes, na hipótese de modificação ou de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação do Coordenador Líder a respeito da modificação efetuada ou da suspensão da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.

Meios de Divulgação

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua ordem ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor Qualificado deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, "**Pessoas Vinculadas**" são **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Devedora Original e das SPEs, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimentos que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, a ser observada na taxa de corte da respectiva Remuneração, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado o disposto nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas exceções do seu parágrafo 1º.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, a ser observada na taxa de corte da respectiva Remuneração, as ordens ou intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento.

Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos respectivos CRI e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI ofertada, observado que, neste caso, a colocação das CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

De acordo com as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, quando em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

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

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da 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.

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** não colocação do Montante Mínimo dos CRI ofertados no âmbito da Oferta; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 97 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão deste Prospecto Preliminar.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora Original, às SPEs, à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive, conforme aplicável, por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

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, §6º, da Resolução CVM 160.

Período de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder indicando, nos termos previstos a seguir.

O Período de Reserva será devidamente divulgado no Aviso ao Mercado, neste Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente será admitido o recebimento de reservas para subscrição dos CRI após o início do referido Período de Reserva.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores Qualificados 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 da Oferta, nos termos do artigo 58, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da intenção ou ordem de investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a ordem ou intenção de investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será utilizado documento de aceitação da oferta.

Prazo Máximo de Distribuição

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Encerramento da Oferta

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

Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções ou ordens de investimento recebidos pelas instituições participantes no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as ordens ou intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens ou intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI superiores até atingir a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* (escala crescente), sendo que todas as ordens ou intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração dos CRI definidas no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores de forma discricionária que, no entender do Coordenador Líder 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 do Coordenador Líder e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa ("**Critérios de Rateio**").

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na respectiva ordem ou intenção de investimento, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Preço de Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**"), na primeira data de integralização dos CRI, observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Devedora Original ou as SPEs, conforme o caso e se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização (conforme definida abaixo), em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(1)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA; **(4)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"); ou **(5)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, observado o disposto na Cláusula 6 abaixo, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), observada a opção de ágio e/ou deságio, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso o Preço de Integralização dos CRI será **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré IIou **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, em todos os casos, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

O COORDENADOR LÍDER RECOMENDA AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO

PRELIMINAR, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 18 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO A LÂMINA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA E DA DEVEDORA ORIGINAL, RESPECTIVAS NOTAS EXPLICATIVAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES, INCLUÍDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER OU OS RESPECTIVOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, ANTES DE REALIZAR A SUA INTENÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO, A NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE OU CONTA DE INVESTIMENTO NELE ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DA INTENÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO; E (III) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE A SUA INTENÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA INTENÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU DA ORDEM DE INVESTIMENTO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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, 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, 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.

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o previsto no artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral.

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; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA ORIGINAL OU DAS SPES, CONFORME O CASO, E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 18 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Lider deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

ou da suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto. ***Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide item 14.1 deste Prospecto*.**

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

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

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

A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de março de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 28 de maio de 2026, sob o n° 2.280.677/26-0.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 42 deste Prospecto.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que deverão ser verificadas anteriormente à data de liquidação da Oferta, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

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) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do anúncio de início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação, os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**"). Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos meios de divulgação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 73 da Resolução CVM 160 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI.

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

Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora Original ou das SPEs, conforme o caso, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e (iii) a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas nos Contratos de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, que consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada Série, a qual é divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Cessão, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Venda e Compra, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pelas SPEs, pelo Cedente e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial.

Os Investidores deverão indicar na sua intenção de investimento ou na ordem de investimento (i) a Série dos CRI que deseja subscrever; (ii) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever, desde que não sejam superiores à respectiva Taxa-Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e **(iii)** tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar seu investimento à distribuição: **(a)** da totalidade dos CRI ofertados; ou **(b)** de uma quantidade ou montante maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que o Valor Total da Emissão, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Caso não haja a indicação prevista no item (iii)(b) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em participar da Oferta apenas caso ocorra a distribuição da quantidade total dos CRI da Oferta. Na hipótese de ocorrência de Distribuição Parcial e do Investidor

condicionar seu investimento à distribuição da quantidade total ou a um montante mínimo e esse montante mínimo ser superior à quantidade de CRI efetivamente distribuída, sua intenção de investimento será automaticamente cancelada e os valores eventualmente depositados serão devolvidos de acordo com os Critério de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento da referida intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção ou na ordem de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva intenção ou ordem de investimento será cancelada pelo Coordenador Líder.

Nos termos do Contrato de Distribuição, a intenção ou ordem de investimento formalizada constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160; ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

A intenção ou ordem de investimento deverá **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e **(iv)** como houve modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar participantes especiais para fins exclusivos de recebimento das intenções ou ordens de investimento junto a Investidores. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os participantes especiais realizarão procedimento de consolidação de todas as intenções ou ordens recebidas até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As intenções ou ordens de investimento formalizadas pelos Investidores devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

8.6. Formador de mercado

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

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor Qualificado no contexto da Oferta será de 1 (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 direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Os Créditos Imobiliários e os CRI não contarão com quaisquer garantias e/ou garantia flutuante da Emissora e/ou de qualquer terceiro ou das SPEs, 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 Termo de Securitização.

Não obstante, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra mencionados nos Contratos de Cessão, no mesmo ato da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, outorgará, em benefício da Securitizadora, a Fiança – BTG Holding, e a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, observada a respectiva Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, e as respectivas Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23, conforme o caso, outorgará a Fiança – Stans 22 ou Fiança – Stans 23, conforme o caso.

A Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos Contratos de Venda e Compra permanecerá válida a partir da data de celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro. Cada Fiança – Stans 22 ou Fiança – Stans 23, conforme o caso, produzirá efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.

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

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.

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

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por

qualquer garantia mínima de rentabilidade, sucesso ou retorno. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos a partir das Aplicações Financeiras Permitidas integrarão automaticamente o Patrimônio Separado.

Para fins deste Prospecto, "**Aplicações Financeiras Permitidas**": significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais, títulos privados e/ou operações compromissadas e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários são oriundos dos Contratos de Venda e Compra, de forma que, para "número de direitos creditórios cedidos", o item não é aplicável.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm seus valores descritos nas respectivas CCI descritas no Anexo I do Termo de Securitização.

Para fins deste Prospecto,

"**Créditos Imobiliários**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários Pré I, os Créditos Imobiliários IPCA I, os Créditos Imobiliários DI II, os Créditos Imobiliários Pré II e os Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Créditos Imobiliários DI I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 1, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, os Créditos Imobiliários One Park 1 e os Créditos Imobiliários Usufruto 1;

"**Créditos Imobiliários Pré I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 2, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, os Créditos Imobiliários One Park 2 e os Créditos Imobiliários Usufruto 2;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 3, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, os Créditos Imobiliários One Park 3 e os Créditos Imobiliários Usufruto 3;

"**Créditos Imobiliários DI II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 4, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, os Créditos Imobiliários One Park 4 e os Créditos Imobiliários Usufruto 4;

"**Créditos Imobiliários Pré II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 5, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 5, os Créditos Imobiliários One Park 5 e os Créditos Imobiliários Usufruto 5;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 6, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 6, os Créditos Imobiliários One Park 6 e os Créditos Imobiliários Usufruto 6;

"**Créditos Imobiliários Quotas**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 1, os Créditos Imobiliários Quotas 2, os Créditos Imobiliários Quotas 3, os Créditos Imobiliários Quotas 4, os Créditos Imobiliários Quotas 5 e os Créditos Imobiliários Quotas 6;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 5 e os Créditos Imobiliários Guarulhos II 6;

"**Créditos Imobiliários One Park**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários One Park 1, os Créditos Imobiliários One Park 2, os Créditos Imobiliários One Park 3, os Créditos Imobiliários One Park 4, os Créditos Imobiliários One Park 5 e os Créditos Imobiliários One Park 6;

"**Créditos Imobiliários Usufruto**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Usufruto 1, os Créditos Imobiliários Usufruto 2, os Créditos Imobiliários Usufruto 3, os Créditos Imobiliários Usufruto 4, os Créditos Imobiliários Usufruto 5, os Créditos Imobiliários Usufruto 6, os Créditos Imobiliários Usufruto 7, os Créditos Imobiliários Usufruto 8 e os Créditos Imobiliários Usufruto 9;

"**Créditos Imobiliários Quotas 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários One Park 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra - One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

Na data de divulgação deste Prospecto Preliminar, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI possuem o valor nominal total de R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais) ("**Valor Total dos Créditos Imobiliários**"), sendo **(i)** R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões seiscentos e sete mil setecentos e oitenta e nove reais) relativos aos Créditos Imobiliários Quotas; **(ii)** R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais) relativos aos Créditos Imobiliários Guarulhos II; **(iii)** R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões cem mil e seiscentos e sessenta reais) relativos aos Créditos Imobiliários One Park; e **(iv)** R$ 120.461.551,00 (cento e

vinte milhões quatrocentos e sessenta e um mil quinhentos e cinquenta e um reais) relativos aos Créditos Imobiliários relativos aos Créditos Imobiliários Usufruto, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão.

Nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, o pagamento do respectivo Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "**Parcela 1**", "**Parcela 2**", "**Parcela 3**", "**Parcela 4**", "**Parcela 5**" e "**Parcela 6**", respectivamente), observado que os Contratos de Venda e Compra serão aditados para prever que o Preço será dividido em Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas no Anexo II dos respectivos Contratos de Cessão, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a Parcela 1 representa os Créditos Imobiliários 1 vinculados à CCI 1 e, consequentemente, aos CRI DI I, **(ii)** a Parcela 2 representa os Créditos Imobiliários 2 vinculados à CCI 2 e, consequentemente, aos CRI Pré I, **(iii)** a Parcela 3 representa os Créditos Imobiliários 3 vinculados à CCI 3 e, consequentemente, aos CRI IPCA I, **(iv)** a Parcela 4 representa os Créditos Imobiliários 4 vinculados à CCI 4 e, consequentemente, aos CRI DI II, **(v)** a Parcela 5 representa os Créditos Imobiliários 5 vinculados à CCI 5 e, consequentemente, aos CRI Pré II, e **(vi)** a Parcela 6 representa os Créditos Imobiliários 6 vinculados à CCI 6 e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

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

Atualização Monetária: A Parcela 1, a Parcela 2, a Parcela 4 e a Parcela 5 não serão objeto de atualização monetária. A Parcela 3 e a Parcela 6 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3, da Parcela 6 ou seu respectivo saldo, conforme o caso ("**Valor Atualizado da Parcela 3**" e "**Valor Atualizado da Parcela 6**", respectivamente), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathrm{VN_a} = \mathrm{VN_e} \times \mathrm{C}$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela 3 ou Valor Atualizado da Parcela 6, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal ou saldo do valor nominal da Parcela 3 ou da Parcela 6 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\mathrm{C} = \prod_{\mathrm{k}=1}^{\mathrm{n}} \left[\left(\frac{\mathrm{NI_k}}{\mathrm{NI_{k-1}}} \right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário.

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{\mathrm{NI_k}}{\mathrm{NI_{k-1}}}\right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}$ é considerado é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da atualização monetária acima, define-se "**Período de Capitalização IPCA**" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$\mathrm{NI_{kp}} = \mathrm{NI_{k-1}} \times (1 + \mathrm{Projeção})$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 ou aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 prevista no Contrato de Venda e Compra, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 previstas no Contrato de Venda e Compra.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 o último IPCA divulgado oficialmente.

Remuneração da Parcela 1 e da Parcela 4: Sobre a Parcela 1 e a Parcela 4, ou saldo devedor da Parcela 1 e da Parcela 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de **(i)** 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), para a Parcela 1; e **(ii)** 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) ("**Taxa Teto DI II**"), para a Parcela 4; das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 ou da Parcela 4, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela 1**" e "**Remuneração da Parcela 4**", respectivamente), conforme fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 1 ou Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = corresponde ao valor da Parcela 1 ou da Parcela 4, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou dos CRI DI II, conforme o caso, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

p = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente à Parcela 1 ou à Parcela 4, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I ou à Taxa Teto DI II, conforme o caso; e

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 1 ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 1 ou da Remuneração da Parcela 4 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 1 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, para efeito do cálculo de TDIK na Remuneração dos CRI DI ou Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI DI I ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso.

Remuneração da Parcela 2: Sobre o valor da Parcela 2 ou saldo do valor da Parcela 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré I**" e "**Remuneração da Parcela 2**", respectivamente). A Remuneração da Parcela 2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 2 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 2, na Data de Integralização dos CRI Pré I, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração da Parcela 5: Sobre o valor da Parcela 5 ou saldo do valor da Parcela 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Pré II**" e "**Remuneração da Parcela 5**", respectivamente). A Remuneração da Parcela 5 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 5 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 5, na Data de Integralização dos CRI Pré II, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1\right)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 5 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Remuneração da Parcela 3: Sobre o valor da Parcela 3 ou o saldo do valor da Parcela 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("**NTN-B37**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA I**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela 3**"). A Remuneração da Parcela 3 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 3 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 3 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Remuneração da Parcela 6: Sobre o valor da Parcela 6 ou o saldo do valor da Parcela 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao

percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("**NTN-B40**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto IPCA II**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração da Parcela 6**"). A Remuneração da Parcela 6 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 6 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 6 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right] FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

c) prazos de vencimento

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm seus prazos descritos nas respectivas CCI descritas no Anexo I do Termo de Securitização.

Nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, os Créditos Imobiliários relativos **(i)** às Parcela 1, Parcela 2 e Parcela 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036; e **(ii)** às Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil, quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041.

d) períodos de amortização

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm seus fluxos de pagamentos descritos nas respectivas CCI descritas no Anexo I do Termo de Securitização.

Nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, o principal dos Créditos Imobiliários será amortizado em uma única parcela devida na respectiva data de vencimento, conforme prazos de vencimento indicados no item "c" acima para cada uma das Parcelas.

e) finalidade dos Créditos Imobiliários

A finalidade dos Créditos Imobiliários se firma no pagamento do Preço de Cessão pela Securitizada à Cedente, com vista à aquisição dos Imóveis e das Cotas. Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, as SPEs assumirão as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja o item "m) garantias – tipo, forma e descrição" da seção 2.6 na página 5 deste Prospecto.

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

Nos termos previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra mencionados nos Contratos de Cessão, no mesmo ato da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, outorgará, em benefício da Securitizadora, a Fiança – BTG Holding, e a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, observada a respectiva Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, e as respectivas Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23, conforme o caso, outorgará a Fiança – Stans 22 ou Fiança – Stans 23, conforme o caso.

A Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos Contratos de Venda e Compra permanecerá válida a partir da data de celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro. Cada Fiança – Stans 22 ou Fiança – Stans 23, conforme o caso, produzirá efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.

Para mais informações acerca das Fianças, veja a seção "Resumo das Principais Características dos CRI", subitem (m) "garantias – tipo, forma e descrição" na página 5 deste Prospecto.

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

Em 3 de setembro de 2026 foram celebrados os Contratos de Venda e Compra.

O Cedente cedeu os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Venda e Compra à Emissora por meio dos respectivos Contratos de Cessão, observado que referidas cessões de créditos foram realizadas sem qualquer coobrigação do Cedente e que os Créditos Imobiliários cedidos estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. Na mesma data, em momento subsequente à cessão, a Emissora emitiu as CCI para representarem os Créditos Imobiliários, nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, celebradas entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Nos termos previstos nos Contratos de Cessão, o pagamento do valor a ser pago pela Emissora, na qualidade de cessionária, ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão ("**Preço da Cessão**") está condicionado ao cumprimento de determinadas condições precedentes.

O pagamento do Preço de Cessão implicará a desoneração e quitação automática da Devedora Original e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, das SPEs, e da Emissora para com o Cedente em relação ao pagamento do Preço de Cessão, sub-rogando-se a Emissora em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo o Cedente responsável, exclusivamente perante a Devedora Original e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, das SPEs, tão somente pelas obrigações por ele assumidas nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos, originalmente, pela Devedora Original e, após a Assunção de Obrigações Contrato de Venda e Compra, pelas SPEs, observada a proporção abaixo:

(i) Cotas – 22,33% (vinte e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento); **(ii)** Usufruto Imóvel Contagem - 23,87% (vinte e três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento); **(iii)** Imóvel One Park - 38,94% (trinta e oito inteiros e noventa e quatro centésimos por cento); e **(iv)** Imóvel Guarulhos II – 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ("**Alocação Lastro**").

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

Os critérios adotados para a concessão de crédito ao Cedente foram baseados exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora até 10:00h da data em que forem devidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra e/ou dos Contratos de Cessão, conforme aplicável. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário e as referidas datas, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

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

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários Inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

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.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

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.

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos dos Contratos de Venda e Compra, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que os Contratos de Venda e Compra não preveem qualquer dessas hipóteses.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Adicionalmente, a Devedora não emitiu títulos de dívida nos últimos 3 (três) anos.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 11,00% (onze por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em compromisso de compra e venda imobiliário foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Contudo, não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 31 deste Prospecto.

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

Os Créditos Imobiliários serão considerados vencidos antecipadamente ou resgatados antecipadamente nos casos em que as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam vencidas antecipadamente ou pagas antecipadamente, hipóteses nas quais os CRI deverão ser resgatados, aplicando-se os procedimentos descritos no Termo de Securitização, nesta seção, abaixo, e na seção 2.6, item "l", deste Prospecto.

***Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários*.** A Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade (a) de qualquer um dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva série), ou (b) da totalidade dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI), sendo vedado o

pagamento antecipado parcial de qualquer um dos Créditos Imobiliários, consequentemente, dos CRI de uma respectiva Série, de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.4 do Termo de securitização.

***Oferta de Resgate Antecipado*.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de uma respectiva série, de acordo com os termos e condições previstos nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"). Neste caso, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI e/ou dos CRI de uma respectiva série, conforme o caso, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos previstos na Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

***Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos*.** Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item 9 do Anexo II dos Contratos de Cessão, a Devedora poderá, observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade do Preço (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados, de acordo com os termos previstos na Cláusula 3.6 do Termo de securitização.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente de um Evento de Inadimplemento Automático. Ocorrendo um Evento de Inadimplemento Automático, a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático e/ou um Evento de Multa Indenizatória na forma prevista no item 10.9 abaixo, a Devedora estará obrigada, conforme o caso, a pagar antecipadamente o saldo remanescente das parcelas dos Contratos de Venda e Compra, representativas dos Créditos Imobiliários, e a Emissora estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados, de acordo com os termos previstos na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários. Nos termos do item 8 do Anexo II dos Contratos de Cessão, a Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares de CRI, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade **(a)** de qualquer um dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva série), ou **(b)** da totalidade dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer um dos Créditos Imobiliários, consequentemente, dos CRI de uma respectiva série ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão.

Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI IPCA I, dos CRI DI II, dos CRI Pré II, dos CRI IPCA II ou da totalidade dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários DI I, dos Créditos Imobiliários Pré I, dos Créditos Imobiliários IPCA I, os Créditos Imobiliários DI II, dos Créditos Imobiliários Pré II ou dos Créditos Imobiliários IPCA II, ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; **(iii)** demais informações

eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

Para os Créditos Imobiliários DI I e os Créditos Imobiliários DI II:

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, o valor devido pela Devedora, observada a Alocação Lastro (conforme definida nos Contratos de Cessão) será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do Resgate Antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("**Valor de Resgate Antecipado**"):

$$\text{PUprêmio} = \left[(1 + \text{i})^{\frac{\text{DU}}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI DI I até a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI DI II até a Data de Vencimento dos CRI DI II, conforme o caso; e

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II.

Para Créditos Imobiliários Pré I e os Créditos Imobiliários Pré II:

O pagamento antecipado facultativo dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre** **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II;

VNEk = Valor Nominal Unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I, a Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II, conforme o caso, referenciado à primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, sendo "n" um número inteiro; e

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos) para os CRI Pré DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do resgate antecipado facultativo dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para os Créditos Imobiliários IPCA I e os Créditos Imobiliários IPCA II:

O valor indicado no item (a) ou no item (b) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido **(1)** da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(2)** Encargos Moratórios, se houver; e **(3)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II; ou

(b) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II aplicável, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} xC\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 4 do Termo de Securitização;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [((1 + Taxa\ de\ Desconto\ Base) * ((1 + Prêmio\ CRI\ IPCA))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao spread negativo de (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI IPCA I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos) para os CRI IPCA II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; **(iii)** se o Resgate Antecipado dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que:

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados;

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série observado que, para fins deste item, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI; e

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos. Nos termos do item 9 do Anexo II aos Contratos de Cessão, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devido nos termos do item (e) da cláusula 4.2 dos Contratos de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço previsto nos Contratos de Cessão (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço previsto nos Contratos de Cessão (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários). Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular dos

Créditos Imobiliários, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários ("**Comunicação de Alteração de Tributos**" e "**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**", respectivamente), observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão.

Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos ("**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**"), sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

Para realização do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos, a Emissora deverá, no Dia Útil seguinte ao recebimento da Comunicação de Alteração de Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado.

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré IIe ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, dos CRI IPCA II e dos CRI IPCA II, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso. calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, conforme o caso, se houver, não sendo devido qualquer prêmio.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**") à Emissora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**").

Nesse caso, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ("**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), **(c)** o procedimento para tal manifestação, e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis do recebimento da comunicação pela Emissora, confirmar à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários da respectiva série, em montante correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos deste item ("**Valor do Resgate**") e a Emissora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI.

O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré IIou o Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries); e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI, conforme o caso, se houver.

A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma deste item serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

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

A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**"). Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas abaixo serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding.

Eventos de Vencimento Antecipado

São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), conforme previstos no item 11.1 do Anexo II do Contrato de Cessão:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária; **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"), conforme previstos no item 11.2 do Anexo II do Contrato de Cessão:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra;

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, que afete de forma adversa e material a capacidade das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Contratos de Cessão ou dos Contrato de Venda e Compra ("**Efeito Adverso Relevante**"), desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contrato de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais forem declarados inválidos, ineficazes, nulos ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em Assembleia Especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 Holding continue sendo Controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o Controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("**Reorganização Societária**");

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

Eventos de Multa Indenizatória

São eventos de multa indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"):

(i) extinção, resolução ou rescisão dos Contratos de Venda e Compra após o pagamento do respectivo Preço de Cessão, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão; ou

(ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco I – Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante, estão descritas no Termo de Securitização; (ii) da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Escriturador**") estão descritas na Cláusula 9 do Termo de Securitização; (iii) do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 501, 5° andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("**Banco Liquidante**") estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; (iv) da **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65 ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

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

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 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.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

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

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

A Emissora responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que tal responsabilidade seja reconhecida em sentença judicial transitada em julgado proferida por juízo competente. Eventual indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente sofridos e devidamente atribuíveis à Emissora, observado que sua responsabilidade estará limitada ao montante correspondente à soma das remunerações devidas à Emissora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado 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, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

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

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

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

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;

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

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI 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 consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser

descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especial de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora; e

(xix) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Os resultados da verificação prevista nos itens acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) acima.

Caso verificada a insolvência pela Emissora ou qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 19 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme o caso.

O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

A Assembleia Especial mencionada acima, instalar-se-á nos termos previstos no parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430 e as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação, conforme o disposto no parágrafo 4º do artigo 30 da Lei 14.430.

Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 18.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

Sem prejuízo dos demais eventos de substituição da Securitizadora previstos abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e Escriturador, desde que, após notificação formal do Agente Fiduciário para sanar ou justificar o descumprimento, a Emissora não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora, neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(vi) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act ("**Leis Anticorrupção**"), neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e/ou

(vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, tendo em vista que a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização.

No caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar a ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em

primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nos termos previstos acima.

A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e definir 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 e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração), sendo certo que a Assembleia Especial convocada decidirá pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM.

A Assembleia Especial a ser convocada em caso de ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. Ambas as publicações previstas serão realizadas na forma prevista pela Cláusula 19 do Termo de Securitização.

O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos deliberados pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, mediante transferência, dos Créditos Imobiliários aos Titulares dos CRI, ou a adoção de outras medidas pertinentes à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, conforme a competência prevista no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, e observado o disposto acima, destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida nova securitizadora (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: (a) será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado. Tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares dos CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e (b) a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial; e

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia convocada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" acima, os responsáveis pela convocação poderão já pré-indicar a securitizadora substituta ("**Nova Securitizadora**"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere o item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido em segunda convocação, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere os itens "ii" e "iii" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(b)** 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o

disposto abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia Especial ou no âmbito da própria Assembleia Especial, aqueles Titulares dos CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere quando da ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, caso a Assembleia Especial não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Titulares dos CRI terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 18.9.1 do Termo de Securitização (apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição).

No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia Especial para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem o parágrafo abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

À Assembleia Especial que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao Termo de Securitização de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos do Termo de Securitização.

Nos termos das Cláusulas 16.7 e 16.8 do Termo de Securitização, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação ou em prazos diversos dos aqui previstos, se assim estabelecido na regulamentação ou legislação aplicável, não sendo admitida 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 dos CRI em Circulação, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 28 da Resolução CVM 60; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 19 do Termo de Securitização. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

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

Tais procedimentos estão descritos no item "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" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento" da seção "Destinação de recursos", na página 16 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que, considerando que os Créditos Imobiliários são créditos performados oriundos dos Contratos de Venda e Compra, a verificação por parte do Agente Fiduciário não se faz necessária.

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

Uma via original de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

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

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

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

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

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

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

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

O Cedente possui a seguinte qualificação e objeto social:

"**Cedente**", "**Vendedor**" ou "**TRBL11**": significa o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93, representado na forma de seu regulamento, por sua administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedora dos Imóveis;

O Cedente tem por objetivo a realização de investimentos em ativos que consistem em **(i)** ações de emissão da Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na Rua de Acesso 3, Quadra F, Lote 01, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.489.626/0001-20 ("**Betel SPE**"), e **(ii)** participação no empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, detido pela SPE, localizado na Avenida OL 03, nº 200, Lote 02, Quadra F, International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 64.651,63m² (sessenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um metros e sessenta e três centímetros quadrados), sendo 44.130,67m² (quarenta e quatro mil, cento e trinta metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área total construída, composta, entre outros itens, por: 2 (dois) galpões (Galpão A e Galpão B), sendo o Galpão A composto por 4 (quatro) Módulos, com área total construída de 8.015,81m² (oito mil e quinze metros e oitenta e um centímetros quadrados), e o Galpão B composto por 18 (dezoito) Módulos, com área total construída de 36.114,86m² (trinta e seis mil, cento e catorze metros e oitenta e seis centímetros quadrados), além de 12 (doze) vagas de carretas, 199 (cento e noventa e nove) vagas de carros, 20 (vinte) vagas de motos e 20 (vinte) vagas de visitantes ("**Empreendimento Imobiliário**" e, em conjunto com a SPE, "**Ativos Alvo**"), ambos descritos no regulamento do TRBL11.

O Cedente é o único cedente dos respectivos Créditos Imobiliários (conforme descritos na seção 18.1 deste Prospecto), representados pelas CCI, cedidos à Securitizadora nos termos dos Contratos de Cessão, conforme abaixo descritos:

(i) "**Contrato de Cessão - Quotas**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Quotas*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora, a Devedora Original e a Stans 22, por meio do qual os Créditos Imobiliários Cotas foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

(ii) "**Contrato de Cessão – Guarulhos II**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora e a Stans 24, por meio do qual os Créditos Imobiliários Guarulhos II foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

(iii) "**Contrato de Cessão – One Park**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora e a STANS 23, por meio do qual os Créditos Imobiliários One Park foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora; e

(iv) "**Contrato de Cessão de Usufruto**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças de Usufruto*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora, a Renda Logística e a Stans 22, por meio do qual os Créditos Imobiliários Usufruto foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora.

Os Créditos Imobiliários foram originados pelo Cedente, na qualidade de proprietário vendedor dos Imóveis e Cotas objeto dos respectivos Contratos de Venda e Compra e são devidos pela Devedora Original e, após a Assunção das Obrigações Contrato de Venda e Compra, pelas respectivas SPEs, na qualidade de compradoras dos Imóveis e das Cotas.

O Cedente não tem experiências prévias em operações de securitização.

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 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 e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

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

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA ORIGINAL E AS SPES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas da Devedora dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos, nesta data, pela Devedora Original, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) na Devedora Original, conforme descrito no item 10.3 deste Prospecto Preliminar.

A Devedora Original é uma sociedade por ações que tem por objeto social a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. Nesta data, a Devedora Original figura como compradora original nos Documentos da Operação e é responsável pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais decorrem dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o Contrato de Venda e Compra - Cotas, o Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, o Contrato de Venda e Compra - One Park e o Contrato de Venda e Compra - Usufruto.

Nos termos previstos nos Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, os Contratos de Venda e Compra foram celebrados com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original (i) poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra às SPEs; e (ii) consequentemente, cederá sua posição contratual nos Contratos de Venda e Compra às Novas Devedoras, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding.

Para mais informações sobre a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e sobre as Fianças, veja a Seção 2.6, na página 11 deste Prospecto.

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

Os Créditos Imobiliários são integralmente devidos pela Devedora Original nesta data. Após as respectivas Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, as SPEs substituirão a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes, e a Devedora Original outorgará a respectiva Fiança em garantia das respectivas Obrigações Garantidas, observados os termos e a respectiva Condição Resolutiva previstos nos Documentos da Operação.

Após a formalização e a eficácia das respectivas Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, (i) a Stans 22 S.A. assumirá os direitos e obrigações da Devedora Original no âmbito do Contrato de Venda e Compra - Cotas e do Contrato de Venda e Compra - Usufruto; (ii) a Stans 23 S.A. assumirá os direitos e obrigações da Devedora Original no âmbito do Contrato de Venda e Compra - One Park; e (iii) a Stans 24 S.A. assumirá os direitos e obrigações da Devedora Original no âmbito do Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II. Até a formalização e a eficácia de cada Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original permanecerá responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes.

Devedora Original	BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.
Tipo societário da Devedora Original	Sociedade Anônima
Características gerais do negócio da Devedora Original	A Devedora Original tem por objeto social a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o Contrato de Venda e Compra - Cotas, o Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, o Contrato de Venda e Compra - One Park e o Contrato de Venda e Compra - Usufruto, por meio dos quais foram formalizadas a aquisição dos Imóveis e de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da Renda Logística. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio dos Contratos de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Preliminar. Nesta data, a Devedora Original é responsável pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários. Após as respectivas Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, as SPEs substituirão a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes, observados os termos dos Documentos da Operação.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários e à Fiança	A Devedora Original permanece responsável pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários até cada Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela respectiva SPE. No mesmo ato de cada assunção, a Devedora Original outorgará a respectiva Fiança em garantia das respectivas Obrigações Garantidas. Cada Fiança permanecerá válida até o pagamento integral das respectivas Obrigações Garantidas ou até a verificação da respectiva Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro.

Nova Devedora	STANS 22 S.A.
Tipo societário da Nova Devedora	Sociedade Anônima
Características gerais do negócio da Nova Devedora	A Nova Devedora tem por objeto social o investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Stans 22 no âmbito do Contrato de Venda e Compra - Cotas e do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, por meio dos quais foram formalizadas a aquisição das cotas de emissão da Renda Logística e do usufruto sobre os Imóveis. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio dos Contratos de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Preliminar. Nesta data, a Devedora Original é responsável pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários. Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Stans 22 substituirá a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes ao Contrato de Venda e Compra - Cotas e ao Contrato de Venda e Compra - Usufruto, observados os termos dos Documentos da Operação.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários e à Fiança	A Devedora Original permanece responsável pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela Stans 22 no âmbito do Contrato de Venda e Compra - Cotas e do Contrato de Venda e Compra - Usufruto. No mesmo ato da assunção, a Devedora Original outorgará a respectiva Fiança em garantia das respectivas Obrigações Garantidas. A Fiança permanecerá válida até o pagamento integral das respectivas Obrigações Garantidas ou até a verificação da respectiva Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro.

Nova Devedora	STANS 23 S.A.
Tipo societário da Nova Devedora	Sociedade Anônima
Características gerais do negócio da Nova Devedora	A Nova Devedora tem por objeto social o investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Venda e Compra - One Park, por meio do qual foi formalizada a aquisição do Imóvel One Park. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio dos Contratos de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Preliminar. Nesta data, a Devedora Original é responsável pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários. Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Stans 23 substituirá a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes ao Contrato de Venda e Compra - One Park, observados os termos dos Documentos da Operação.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários e à Fiança	A Devedora Original permanece responsável pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela Stans 23 no âmbito do Contrato de Venda e Compra - One Park. No mesmo ato da assunção, a Devedora Original outorgará a respectiva Fiança em garantia das respectivas Obrigações Garantidas. A Fiança permanecerá válida até o pagamento integral das respectivas Obrigações Garantidas ou até a verificação da respectiva Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro.

Nova Devedora	STANS 24 S.A.
Tipo societário da Nova Devedora	Sociedade Anônima
Características gerais do negócio da Nova Devedora	A Nova Devedora tem por objeto social o investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, por meio do qual foi formalizada a aquisição do Imóvel Guarulhos II. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio dos Contratos de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto Preliminar. Nesta data, a Devedora Original é responsável pelo pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários. Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Stans 24 substituirá a Devedora Original no pagamento dos Créditos Imobiliários correspondentes ao Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, observados os termos dos Documentos da Operação.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários e à Fiança	A Devedora Original permanece responsável pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela Stans 24 no âmbito do Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II. No mesmo ato da assunção, a Devedora Original outorgará a respectiva Fiança em garantia das respectivas Obrigações Garantidas. A Fiança permanecerá válida até o pagamento integral das respectivas Obrigações Garantidas ou até a verificação da respectiva Condição Resolutiva, o que ocorrer primeiro.

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

As demonstrações financeiras da Devedora Original referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 encontram-se anexas ao presente Prospecto, nos termos da seção 15.3 deste Prospecto. As SPEs, por sua vez, foram constituídas no presente exercício social, razão pela qual não possuem demonstrações financeiras relativas a exercícios anteriores. Após as Assunções das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, serão observadas as disposições dos Documentos da Operação relativas à apresentação das demonstrações financeiras auditadas de todas as SPEs.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida, mas sim vinculado aos Contratos de Venda e Compra. Adicionalmente, os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados à Devedora, uma vez que serão pagos diretamente pela Securitizadora à Cedente.

Sem prejuízo do disposto acima, encontram-se abaixo as informações de capitalização da Devedora Original, considerando a não aplicabilidade do relatório de impactos nos indicadores financeiros da Devedora Original, uma vez que os recursos da Oferta serão destinados à Cedente, nos termos dos Contratos de Venda e Compra e dos Contratos de Cessão.

Capitalização, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos da Devedora

As informações abaixo referentes à coluna "Saldo Histórico" foram extraídas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Não há impactos da captação de recursos no âmbito da seção de capitalização da Devedora Original, considerando que os recursos serão pagos diretamente pela Securitizadora à Cedente.

Devedora

Capitalização (R$ mil)	**Em 31 de dezembro de 2025**
	Saldo Histórico
Empréstimos – Circulante	0
Empréstimos – Não Circulante	0
Patrimônio líquido	6.059.535
Total da Capitalização[(1)]	6.059.535

(1) Corresponde à soma dos empréstimos (circulante e não circulante) e do patrimônio líquido.

Índices Financeiros da Devedora

As tabelas abaixo apresentam, nas colunas "Índice Histórico", os índices financeiros de lucratividade, endividamento, atividade e liquidez, calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, anexas a este Prospecto.

Índices Financeiros – Em R$ milhões	**Em 31 de dezembro de 2025**
	Índice / Saldo Histórico
Índices de endividamento	
(a) Total ativo circulante	1.240,6
(b) Total passivo circulante	69,1
(c = a / b) Índice de liquidez corrente[(1)]	17,96x
(d) Total ativo circulante	1.240,6
(e) Total do realizável ao longo prazo	2.255,1
(f) Total passivo circulante	69,1

Índices Financeiros – Em R$ milhões	Em 31 de dezembro de 2025
	Índice / Saldo
	Histórico
(g) Total passivo não circulante	22,1
(h = (d + e) / (f + g)) Índice de liquidez geral[2]	38,35x
(i) Empréstimos do passivo circulante	0,0
(j) Empréstimos do passivo não circulante	0,0
(k) Total do ativo	6.150,7
(l = (i + j) / (k) Índice de endividamento geral[3]	0,00%
(m) Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos	334,7
(n) Juros passivos sobre empréstimos com terceiros	0,0
(o) Rendimento sobre aplicação financeira	14,1
(p = (m) / (n + o) Índice de cobertura de juros[4]	23,79x
Índices de lucratividade	
(q) Receita operacional líquida	356,4
(r) Lucro Bruto	N/A
(s = (r / q)) Margem bruta[5]	N/A
(t) Lucro (prejuízo) do período	531,4
(u = (t / q)) Margem líquida[6]	149,13%
(v) EBITDA	610,2
(w = (v/q)) Margem EBITDA[7]	171,23%
(x) EBIT	610,2
(y = (x/q)) Margem EBIT[8]	171,23%
Retorno sobre ativo total[9]	8,64%
Retorno sobre o PL[10]	8,77%
Índices de atividade	
(z) Receita operacional líquida LTM [11]	356,4
(aa) Estoques médios	0,0
(ab = (z / aa)) Giro dos estoques [12]	N/A
(ac) Clientes e outros recebíveis médios	30,5
(ad = (q / ac)) Giro dos clientes [13]	11,69x
(ae) Total do ativo médio	4.256,7
(af = (q / ae)) Giro do ativo total [14]	0,08x

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.

(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante (ii) total do realizável ao longo prazo *dividido* pela soma do (iii) total passivo circulante e (iv) total passivo não circulante.

(3) O índice de endividamento geral é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante e a soma de (ii) Empréstimos do passivo não circulante dividido pelo (iii) total do ativo.

(4) O índice de cobertura de juros é calculado pelo (i) resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos dividido pela soma de (ii) juros passivos sobre empréstimos com terceiros e (iii) rendimento sobre aplicação financeira.

(5) O índice de lucratividade, margem bruta é calculado pelo (i) lucro bruto dividido (ii) pela receita operacional líquida.

(6) O índice de lucratividade, margem líquida, é calculado pelo (i) Lucro (Prejuízo) do período dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(7) O índice de lucratividade, margem EBITDA, é calculado pelo (i) EBITDA como lucro (prejuízo) adicionando receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social (incluindo incentivos fiscais de imposto de renda) e depreciação e amortização dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(8) O índice de lucratividade, margem EBIT, é calculado pelo (i) EBIT como lucro (prejuízo) adicionando receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social (incluindo incentivos fiscais de imposto de renda) dividido pela (ii) receita operacional líquida.

(9) O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) total do ativo dividido pelo (ii) resultado do período.

(10) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, é calculado pelo (i) total do total patrimônio líquido dividido pelo (ii) resultado do período.

(11) A Devedora calcula a Receita Operacional Líquida LTM como a receita operacional líquida para o período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025.

(12) O índice atividade, giro dos estoques, é calculado pela (i) receita operacional líquida LTM dividida pelo (ii) estoque.

(13) O índice atividade, giro dos clientes, é calculado pela (i) receita operacional líquida LTM dividida pelos (ii) clientes e outros recebíveis médios, calculado pela soma da linha de outros ativos de 2025 com 2024 dividida por dois.

(14) O índice atividade, giro do ativo total, é calculado pela (i) receita operacional líquida LTM dividida pelo (ii) total do ativo médio, calculado pela soma da linha de total de ativos de 2025 com 2024 dividida por dois.

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

Não aplicável, tendo em vista que que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados à Devedora, uma vez que serão pagos diretamente pela Securitizadora à Cedente.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, e (b) da relação societária existente entre o Coordenador Líder e a Emissora, tendo em vista que o Coordenador Líder e a Emissora integram o mesmo conglomerado econômico, do qual também fazem parte a Devedora Original, as SPEs, o Banco Liquidante e o Escriturador.

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

Na data deste Prospecto, além do vínculo societário descrito acima, não há, entre a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico (i) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (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 Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Securitizadora entendem que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Securitizadora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Cedente

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

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

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

O Cedente e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Cedente.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora Original

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Devedora Original possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, e (b) da relação societária existente entre o Coordenador Líder e a Devedora Original, tendo em vista que o Coordenador Líder e a Devedora Original integram o mesmo conglomerado econômico.

Na data deste Prospecto, além do vínculo societário descrito acima, não há, entre a Devedora Original e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (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.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora Original, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora Original declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, e a Devedora Original ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e as SPEs

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e as SPEs possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, e (b) da relação societária existente entre o Coordenador Líder e as SPEs, tendo em vista que o Coordenador Líder é controlado indiretamente pela Devedora Original e as SPEs são controladas diretamente pela Devedora Original.

Na data deste Prospecto, além do vínculo societário descrito acima, não há, entre as SPEs e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (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.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão das SPEs, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e as SPEs declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, e as SPEs ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI / Instituição Custodiante

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

O Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e de instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e o Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, o Banco Liquidante e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Escriturador e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre a Emissora e o Cedente

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Cedente e as sociedades de seu grupo econômico com a Emissora e as sociedades do seu conglomerado econômico. A Emissora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Cedente.

Relacionamento entre a Emissora e a Devedora Original

Na data deste Prospecto, a Emissora e a Devedora Original integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Emissora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Devedora Original, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre a Emissora e as SPEs

Na data deste Prospecto, a Emissora e as SPEs integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Emissora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com as SPEs, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI/ Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI/ Instituição Custodiante. 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.

Relacionamento entre a Emissora e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, a Emissora e o Banco Liquidante integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Emissora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Emissora e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Emissora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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.

Relacionamento entre a Devedora Original e o Agente Fiduciário dos CRI/ Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário do Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante com a Devedora Original. 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.

Relacionamento entre a Devedora Original e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, a Devedora Original e o Banco Liquidante integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Devedora Original não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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, tendo em vista que a contratação do Banco Liquidante se dará em condições estritamente comutativas, bem como considerando que não há relação direta entre as atividades desempenhadas, no âmbito da operação, pelo Banco Liquidante, e o papel da Devedora Original na estrutura da Emissão.

Relacionamento entre a Devedora Original e o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Devedora Original e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. A Devedora Original não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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, tendo em vista que a

contratação do Escriturador se dará em condições estritamente comutativas, bem como considerando que não há relação direta entre as atividades desempenhadas, no âmbito da operação, pelo Escriturador, e o papel da Devedora Original na estrutura da Emissão.

Relacionamento entre as SPEs e o Agente Fiduciário dos CRI/ Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário do Agente Fiduciário/ Instituição Custodiante com as SPEs. 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.

Relacionamento entre as SPEs e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, as SPEs e o Banco Liquidante integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. As SPEs não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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, tendo em vista que a contratação do Banco Liquidante se dará em condições estritamente comutativas, bem como considerando que não há relação direta entre as atividades desempenhadas, no âmbito da operação, pelo Banco Liquidante, e o papel das SPEs na estrutura da Emissão.

Relacionamento entre as SPEs e o Escriturador

Na data deste Prospecto, as SPEs e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Banco BTG Pactual S.A. As SPEs não mantêm, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios. 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, tendo em vista que a contratação do Escriturador se dará em condições estritamente comutativas, bem como considerando que não há relação direta entre as atividades desempenhadas, no âmbito da operação, pelo Escriturador, e o papel das SPEs na estrutura da Emissão.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição disciplina a forma da distribuição pública dos CRI, bem como a relação entre o Coordenador Líder, a Devedora Original, as SPEs e a Emissora.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à BTG Holding, às SPEs e à Emissora condição fundamental de funcionamento;

(ii) obtenção de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e/ou regulamentares que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos objeto da Emissão e à outorga das Fianças, incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios, conforme aplicável;

(iii) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM e do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e secundário nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3;

(iv) preparo, aprovação e formalização, de forma satisfatória para as respectivas partes, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão;

(v) contratação e remuneração, pela Emissora, por conta e ordem da BTG Holding e/ou das SPEs, conforme o caso, observada a Alocação Lastro, conforme o caso, de acordo com os padrões de mercado para esse tipo de operação, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as respectivas partes, que incluem, mas não se limitam, os assessores legais, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação e a Instituição Custodiante;

(vi) fornecimento, pelas Partes e pelo Cedente, em tempo hábil, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão, sendo que qualquer alteração ou insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, que poderá decidir, em conjunto com a BTG Holding e/ou as SPEs, conforme o caso, sobre a continuidade da Emissão;

(vii) cumprimento, pelas Partes e pelo Cedente, de todas as suas obrigações e declarações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de início da distribuição e a não ocorrência de qualquer dos eventos de pagamento antecipado descritos no Termo de Securitização, nos Contratos de Cessão e/ou nos Contratos de Venda e Compra;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em termos considerados satisfatórios pelo Coordenador Líder, de pareceres legais elaborados pelos assessores legais contratados para a Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, em termos considerados satisfatórios pela Securitizadora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da BTG Holding e/ou das SPEs, conforme o caso, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto;

(x) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação;

(xi) realização e conclusão satisfatória do processo de due diligence e circle-up, sendo certo que os auditores independentes da BTG Holding e das SPEs deverão enviar os documentos previstos na carta contratação com eles celebrada na data de divulgação do Prospecto Definitivo, em suas versões finais, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;

(xii) cumprimento pela BTG Holding, pelas SPEs, pelo Cedente e pela Emissora, conforme o caso, de todas as obrigações dos documentos da Oferta e normas aplicáveis, incluindo a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60, ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44"), a Resolução CMN 5.118, os Normativos ANBIMA, sendo que, com relação à Emissora, envio do questionário ANBIMA atualizado;

(xiii) ausência de qualquer restrição ou impedimento para que o Coordenador Líder divulgue, nos limites da legislação em vigor, os termos e condições dos CRI por qualquer meio;

(xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da BTG Holding, das SPEs e da Emissora e que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, possam afetar as obrigações assumidas nos documentos da Oferta;

(xv) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pelas partes e constantes dos documentos da Oferta sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xvi) recolhimento, pela BTG Holding e/ou pelas SPEs, conforme o caso, observada a Alocação Lastro, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, ANBIMA e B3;

(xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela BTG Holding e pelas SPEs junto ao Coordenador Líder, referentes à Emissão, ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas, observados os prazos de cura pré-estabelecidos nos respectivos contratos;

(xviii) recebimento, pelo Coordenador Líder, dos checklists ANBIMA aplicáveis à Oferta, preenchido pelos assessores legais do Coordenador Líder, anteriormente à divulgação do Aviso ao Mercado e anteriormente à liquidação da Oferta;

(xix) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão, a serem discutidos de boa fé em conjunto com a BTG Holding, as SPEs e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais;

(xx) conclusão do processo de back-up das informações do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares previamente ao início do roadshow;

(xxi) a realização de procedimentos de bringdown due diligence em data anterior (a) à divulgação do Aviso ao Mercado; (b) ao Procedimento de Bookbuilding; e (c) à liquidação da Oferta;

(xxii) não ocorrência de (a) decretação de falência da BTG Holding e/ou das SPEs, incluindo de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado, conforme aplicável; (b) pedido de autofalência da BTG Holding, das SPEs e/ou de qualquer de seus Controladores, conforme aplicável; (c) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da BTG Holding, das SPEs e/ou de qualquer de seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido, conforme aplicável; e (d) liquidação, dissolução ou extinção da BTG Holding, das SPEs, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção ocorrer em decorrência da incorporação e/ou qualquer evento de sucessão societária da BTG Holding e/ou das SPEs por alguma de suas Controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) diretas ou indiretas e desde que sejam mantidas e válidas todas as condições e obrigações dos respectivos Contratos de Venda e Compra e dos respectivos Contratos de Cessão;

(xxiii) recebimento de declaração assinada pela BTG Holding, pelas SPEs e pela Emissora até a Data de Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela BTG Holding, pelas SPEs e pela Emissora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de due diligence;

(xxiv) acordo entre a BTG Holding, as SPEs e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxv) não violação pela BTG Holding, pelas SPEs e pela Emissora ao disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas em vigor, exceto por (a) casos questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) cujo descumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste item, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da BTG Holding, das SPEs ou da Emissora, conforme o caso, que afete de forma adversa e material a capacidade, respectivamente, (1) da BTG Holding e/ou das SPEs de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos respectivos Contratos de Cessão ou dos respectivos Contratos de Venda e Compra, ou (2) da Emissora, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos de cada Contrato de Cessão ou deste Contrato;

(xxvi) não violação pela BTG Holding, pelas SPEs e/ou pela Emissora, ao disposto na legislação trabalhista em vigor, exceto (a) por casos questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não gere um Efeito Adverso Relevante, sendo certo que a exceção aqui prevista não se aplica às hipóteses previstas no item (xxvii) abaixo;

(xxvii) não violação pela BTG Holding, pelas SPEs e/ou pela Emissora, ao disposto na legislação relativa à saúde e segurança ocupacional, referente ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição, a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas à de escravo, sendo certo que a constatação de violação da legislação se dá:

(a) pela existência de sentença transitada em julgado contra a BTG Holding, as SPEs e/ou a Emissora, conforme o caso, em razão de tal inobservância ou incentivo à prática, ou

(b) pela inclusão e permanência, na Data de Liquidação, da BTG Holding e/ou de qualquer uma das SPEs, da Emissora ou de qualquer sociedade Controlada, direta ou indiretamente pela BTG Holding, por qualquer SPE ou pela Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram referidas regras;

(xxviii) cumprir e, ainda, fazer com que suas respectivas Controladas, administradores ou funcionários, agindo em nome da BTG Holding e/ou das SPEs, conforme o caso ("Partes Relacionadas"), em especial os que venham a ter contato com a execução da Emissão, cumpram, no âmbito deste Contrato de Distribuição, nos termos das

normas que lhes forem aplicáveis e versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção"), obriga-se a (i) manter políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Contrato de Distribuição; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da BTG Holding e/ou das SPEs, conforme o caso; (iv) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas e que se refira à relação jurídica mantida por meio deste contrato, comunicar imediatamente a Emissora e o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xxix) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder e/ou nas informações financeiras da BTG Holding relativas ao período encerrado em 31 de dezembro de 2025 e/ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora ou no formulário de referência da Emissora, que possam causar um Efeito Adverso Relevante à BTG Holding, às SPEs ou à Emissora;

(xxx) que o registro da Emissora esteja regular perante a CVM, nos termos do artigo 3º e seguintes da Resolução CVM 60;

(xxxi) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxxii) autorização, pela BTG Holding e pelas SPEs, conforme o caso, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como realizar o Procedimento de Bookbuilding nos termos deste Contrato e do Termo de Securitização;

(xxxiii) comprovação, pela BTG Holding e pelas SPEs, conforme o caso, que todas as condições precedentes indicadas nas Cláusulas 4.1 dos Contratos de Venda e Compra foram atendidas, exceto pelos pagamentos das dívidas existentes caso previstas nos respectivos Contratos de Venda e Compra; e

(xxxiv) conclusão de todas as aprovações internas da Securitizadora necessárias para a consecução da operação (incluindo, mas sem limitação, aprovações em seus comitês de crédito, jurídico, socioambiental, contábil, risco e compliance).

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, por ato ou omissão da Devedora Original, das SPEs ou da Securitizadora, até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição, ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portando, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Emissora e do Coordenador Líder, conforme indicada na seção 15 deste Prospecto.

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

Comissões e Despesas (Valores Brutos)	Montante (em R$)	Custo Unitário (em R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão dos Coordenadores	**R$ 9.216.725,00**	**R$ 17,50**	**1,75%**
Comissão de Estruturação	R$ 1.316.675,00	R$ 2,50	0,25%
Canal	R$ 7.900.050,00	R$ 15,00	1,50%
Gross-up	R$ 0,00	R$ 0,00	0,00%
Registros	**R$ 280.163,22**	**R$ 0,53**	**0,05%**
CVM (flat)	R$ 158.001,00	R$ 0,30	0,03%
ANBIMA (flat)	R$ 23.728,27	R$ 0,05	0,00%
B3 (flat)	R$ 98.433,95	R$ 0,19	0,02%
Prestadores de Serviço	**R$ 1.290.872,25**	**R$ 2,45**	**0,25%**
Assessores Jurídicos	R$ 451.790,63	R$ 0,86	0,09%
Printer	R$ 1.500,00	R$ 0,00	0,00%
Emissora (Implantação)(flat)	R$ 55.000,00	R$ 0,10	0,01%
Emissora (Manutenção – Anual)	R$ 30.000,00	R$ 0,06	0,01%
Agente Fiduciário (Implantação)	R$ 23.000,00	R$ 0,04	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R$ 13.000,00	R$ 0,02	0,00%
Custodiante (Implementação)	R$ 4.000,00	R$ 0,01	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R$ 4.000,00	R$ 0,01	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Implementação)	R$ 8.000,00	R$ 0,02	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R$ 8.000,00	R$ 0,02	0,00%
Registrador	R$ 3.000,00	R$ 0,01	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado	R$ 3.900,00	R$ 0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R$ 4.800,00	R$ 0,01	0,00%
Auditores Independentes da Devedora	R$ 570.921,00	R$ 1,08	0,11%
Taxa Transação B3 - CETIP (Manutenção - Anual)	R$ 109.960,62	R$ 0,21	0,02%
Custo Total	**R$ 10.787.760,47**	**R$ 20,48**	**2,05%**
Valor Líquido para Emissora	**R$ 587.506.753,91**	**1115,5121**	**111,55%**

(1a)(1b) Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta a BTG Holding e/ou as SPEs, conforme o caso, observada a Alocação Lastro, deverão pagar ao Coordenador Líder uma comissão no valor equivalente a ("**Comissionamento**"): (i) Comissão de Distribuição: (a) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat aplicado sobre o valor total dos CRI DI I, dos CRI Pré I e dos CRI IPCA I distribuídas, subscritas e integralizadas; e (b) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) flat aplicado sobre o valor total dos CRI DI II, dos CRI Pré II e dos CRI IPCA II distribuídas, subscritas e integralizadas ("**Comissão de Distribuição**"); e (ii) Comissão de Estruturação e Coordenação: 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat aplicado sobre o valor total dos CRI distribuídos, subscritos e integralizados ("**Comissão de Estruturação**").

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R$)
526.670	$1.000,00	$20,48	2,05%	R$ 587.506.753,91

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: **https://ri.bancopan.com.br/listgroup.aspx?idCanal=wGIMfinY1RIsLN4L9OX9MA==&linguagem=pt&ano=2025** (neste *website*, selecionar "B.SEC Companhia de Securitização" na lista suspensa "empresa", depois selecionar "CVM" na lista suspensa "tipo" e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: **www.gov.br/cvm** (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "B.SEC Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "B.SEC Companhia de Securitização". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Esta seção não é aplicável à Devedora Original ou às SPEs.

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: **https://ri.bancopan.com.br/listgroup.aspx?idCanal=wGIMfinY1RIsLN4L9OX9MA==&linguagem=pt&ano=2025** (neste *website*, selecionar "B.SEC Companhia de Securitização" na lista suspensa "empresa", selecionar "Balanços e DRF" na lista suspensa "tipo" e depois selecionar "2025" na lista suspensa "ano" e realizar o *download* da versão mais atualizada das demonstrações financeiras da Securitizadora) e na CVM no seguinte *website*: **www.gov.br/cvm** (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "B.SEC Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "B.SEC Companhia de Securitização". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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.

Demonstrações financeiras das SPEs

Não serão apresentadas demonstrações financeiras referentes a exercícios anteriores, uma vez que as SPEs foram constituídas no decorrer do exercício social corrente, não possuindo, portanto, demonstrações financeiras relativas a períodos anteriores à sua constituição.

Demonstrações financeiras da Devedora Original

As demonstrações financeiras da Devedora Original, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, são incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo VIII** 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 não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 10, (a) e artigo 15 do estatuto social da Emissora aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de março de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 28 de maio de 2026, sob o nº 221.382/26-4.

A constituição da Fiança – BTG Holding e a aprovação da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela BTG Holding foram realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

Com base nos documentos societários das SPEs, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição das Fianças – Stans 22 e Stans 23 foi realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP.

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

Estatutos sociais da Securitizadora, da BTG Holding e das SPEs, incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo II**.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização e seu respectivo aditamento incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo V** deste Prospecto.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro da emissão não consiste em um título de dívida. Não obstante, os Contratos de Cessão e as Escrituras de Emissão de CCI e seus respectivos aditamentos foram incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos **Anexos III e IV** deste Prospecto.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, São Paulo – SP
At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria
Tel.: 4007-2511 (capitais e regiões metropolitanas) / 0800-001-2511 (demais localidades) / (11) 4007-2511 (Whastapp)
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

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

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2576 / (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com / daniel.vaz@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-banking

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 da Devedora Original e das SPEs

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo – SP
At.: Sr. Bruno Tuca
Telefone: (11) 3147 2871
E-mail: btuca@mattosfilho.com.br

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

TOZZINI FREIRE ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.555, 6° andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Daniel Laudisio / Gustavo Rugani do Couto e Silva
Telefone: (11) 5086-0000
E-mail: dlaudisio@tozzinifreire.com.br; grugani@tozzinifreire.com.br
Website: https://tozzinifreire.com.br/

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

Auditores Independentes das SPEs

Não aplicável, conforme indicado no item 15.3 deste Prospecto: "*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*", na página 103.

Auditores Independentes da BTG Holding

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 da BTG Holding

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Edifício B32, 16º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Fábio de Oliveira Araújo
Tel.: (11) 4004-8000
E-mail: fabio.araujo@pwc.com
Website: https://www.pwc.com.br/

Auditores Independentes da Emissora

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024 da Emissora

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Francisco Matarazzo, 1500 - 11° andar | Barra Funda
São Paulo – SP, CEP: 05033-070
At.: Rafael Dominguez Barros
E-mail: rafael.barros@br.gt.com
Tel.: (11) 3886-5100

Auditor responsável por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 da Emissora

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av Francisco Matarazzo, 1400 Torre Torino - Água Branca
São Paulo – SP, CEP: 050001-903
At.: Edison Arisa Pereira
E-mail: edison.arisa@pwc.com
Tel.: (11) 3674-2000

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

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco I – Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
Tel.: (21) 2490-4305
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

Banco Liquidante

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, n° 501, 5° andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Departamento Jurídico - Daniel Vaz | Time de Escrituração - Camila, Silmara e Bruna
Tel.: (11) 3383-2576 / (11) 3383-2000 / (11) 3383-3029
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com / daniel.vaz@btgpactual.com / escrituracao.rf@btgpactual.com

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

Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, CEP 2250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Departamento Jurídico - Daniel Vaz | Time de Escrituração - Camila, Silmara e Bruna
Tel.: (11) 3383-2576 / (11) 3383-2000 / (11) 3383-3029
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com / daniel.vaz@btgpactual.com / escrituracao.rf@btgpactual.com

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder nos endereços descritos acima, bem como nas páginas da rede mundial de computadores indicadas abaixo:

Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-banking (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2026" e "CRI BTG - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e então, clicar no documento desejado).

Emissora: https://ri.bancopan.com.br/show.aspx?idCanal=/kZgSWXMq29gL3cbbUTTEQ==&linguagem=pt (neste *website*, procurar pela "4ª (Quarta) Emissão - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª", clicar em "Visualizar", depois em "Documentos" e, por fim, selecionar os documentos desejados).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website,* clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), 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 "CRI" e em "Securitizadora" buscar "B.SEC Companhia de Securitização". Em seguida clicar "categoria", selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/01/2026 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download").

B3: http://www.b3.com.br (nesta página, acessar "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar B.SEC Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 4ª (Quarta) Emissão - Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da B.SEC Companhia de Securitização).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado na data deste Prospecto, conforme **Anexo VII** deste Prospecto.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Securitizadora prestou declaração, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme **Anexo VI** deste Prospecto.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24, §1º da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora, pela Devedora Original e pelas SPEs no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

(Não Aplicável)

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

18.1. Informação sobre os Imóveis

Imóvel Contagem:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Imóvel urbano constituído pela Área Remanescente do Quinhão nº 04, no lugar denominado Fazenda da Tapera, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de terreno de 172.838,61 m² e área construída de 56.749,08 m².	Matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.	Escritura de usufruto e venda e compra de nua-propriedade lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 638, fls. 219, registrada na matrícula do Imóvel, com o usufruto registrado sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.	Contribuinte nº 8950038000, perante a Prefeitura de Contagem.

Imóvel Guarulhos II:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Rua Professor João Cavalheiro Salem, nºs 1.289 e 1.077, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m².	Matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.	Escritura de 16 de outubro de 2025, lavrada no 19º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula do Imóvel em 27 de maio de 2026.	Contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000, perante a Prefeitura de Guarulhos.

Imóvel One Park:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m².	Matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo.	Escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.	Contribuinte nº 112-21-93-0001-00-0000, perante a Prefeitura de Ribeirão Pires, e contribuinte nº 31.019.022, perante a Prefeitura de Santo André.

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

Sim.

Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591

Não.

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

Os Imóveis não se encontram vinculados a incorporações imobiliárias conforme definido no artigo 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

As CCI, conforme definidas abaixo, representam Créditos Imobiliários devidos originalmente, pela Devedora Original, e, após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, pelas SPEs, no âmbito dos Contratos de Venda e Compra independentemente de qualquer evento futuro, desde que, o pagamento do respectivo Preço de Cessão seja realizado.

(i) "**Escrituras de Emissão de CCI**": significam, em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI – Cotas, a Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto;

(ii) "**Escritura de Emissão de CCI – Cotas**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Cotas*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

(iii) "**Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

(iv) "**Escritura de Emissão de CCI – One Park**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

(v) "**Escritura de Emissão de CCI – Usufruto**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

(vi) "**CCI**": significa, em conjunto, as CCI DI I, as CCI Pré I, as CCI IPCA I, as CCI DI II, as CCI Pré II e as CCI IPCA II, em conjunto;

(vii) "**CCI DI I**": significa a CCI Cotas 1, a CCI Guarulhos II 1, a CCI One Park 1 e a CCI Usufruto 1, em conjunto;

(viii) "**CCI Pré I**": significa a CCI Cotas 2, a CCI Guarulhos II 2, a CCI One Park 2 e a CCI Usufruto 2, em conjunto;

(ix) "**CCI DI I**": significa a CCI Cotas 1, a CCI Guarulhos II 1, a CCI One Park 1 e a CCI Usufruto 1, em conjunto;

(x) "**CCI Pré I**": significa a CCI Cotas 2, a CCI Guarulhos II 2, a CCI One Park 2 e a CCI Usufruto 2, em conjunto;

(xi) "**CCI IPCA I**": significa a CCI Cotas 3, a CCI Guarulhos II 3, a CCI One Park 3 e a CCI Usufruto 3, em conjunto;

(xii) "**CCI DI II**": significa a CCI Cotas 4, a CCI Guarulhos II 4, a CCI One Park 4 e a CCI Usufruto 4, em conjunto;

(xiii) "**CCI Pré II**": significa a CCI Cotas 5, a CCI Guarulhos II 5, a CCI One Park 5 e a CCI Usufruto 5, em conjunto;

(xiv) "**CCI IPCA II**": significa a CCI Cotas 6, a CCI Guarulhos II 6, a CCI One Park 6 e a CCI Usufruto 6, em conjunto;

(xv) "**CCI Cotas**": significa a CCI Cotas 1, a CCI Cotas 2, a CCI Cotas 3, a CCI Cotas 4, a CCI Cotas 5 e a CCI Cotas 6, em conjunto;

(xvi) "**CCI Guarulhos II**": significa a CCI Guarulhos II 1, a CCI Guarulhos II 2, a CCI Guarulhos II 3, a CCI Guarulhos II 4, a CCI Guarulhos II 5 e a CCI Guarulhos II 6, em conjunto;

(xvii) "**CCI One Park**": significa a CCI One Park 1, a CCI One Park 2, a CCI One Park 3, a CCI One Park 4, a CCI One Park 5 e a CCI One Park 6, em conjunto;

(xviii) "**CCI Usufruto**": significa a CCI Usufruto 1, a CCI Usufruto 2, a CCI Usufruto 3, a CCI Usufruto 4, a CCI Usufruto 5 e a CCI Usufruto 6, em conjunto;

(xix) "**CCI Cotas 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI - Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 1 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xx) "**CCI Cotas 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI - Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 2 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxi) "**CCI Cotas 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 3 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxii) "**CCI Cotas 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 4 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxiii) "**CCI Cotas 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 5 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxiv) "**CCI Cotas 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Cotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da

integralidade dos Créditos Imobiliários Cotas 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cotas 6 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxv) "**CCI Guarulhos II 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 1 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxvi) "**CCI Guarulhos II 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 2 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxvii) "**CCI Guarulhos II 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 3 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxviii) "**CCI Guarulhos II 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 4 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxix) "**CCI Guarulhos II 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 5 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxx) "**CCI Guarulhos II 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 6 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxi) "**CCI One Park 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 1 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxii) "**CCI One Park 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 2 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxiii) "**CCI One Park 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931,

representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 3 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxiv) "**CCI One Park 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 4 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxv) "**CCI** One Park **5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 5 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxvi) "**CCI One Park 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 6 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxvii) "**CCI Usufruto 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 1 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxviii) "**CCI Usufruto 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 2 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xxxix) "**CCI Usufruto 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 3 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xl) "**CCI Usufruto 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 4 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xli) "**CCI Usufruto 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 5 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

(xlii) "**CCI Usufruto 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa

da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 6 por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização.

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

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide tabelas acima, constantes do Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto Preliminar na forma do **Anexo VI**.

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

Os Créditos Imobiliários foram originados pelo Cedente, na qualidade de proprietário vendedor dos Imóveis e são devidos pela Devedora, na qualidade de comprador dos Imóveis, das Quotas e do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra celebrados, dentre outros, entre a Devedora e o Cedente, conforme descritos na seção 12.2 deste Prospecto.

18.2 Informações Adicionais da Devedora Original e das SPEs

18.2.1. Informações financeiras

Em atendimento ao artigo 3º, inciso I, alínea "a" do Capítulo II das Regras e Procedimentos ANBIMA, destaca-se que não serão apresentadas demonstrações financeiras referentes a exercícios anteriores, uma vez que as SPEs foram constituídas no decorrer do exercício social corrente, não possuindo, portanto, demonstrações financeiras relativas a períodos anteriores à sua constituição. Adicionalmente, as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, da Devedora Original, encontram-se anexo a este Prospecto.

18.2.2. Indicação ao Formulário de Referência, caso aplicável

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora Original não possui registro de companhia aberta perante a CVM.

18.2.3. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora Original e das SPEs e de suas subsidiárias, se houver

A Devedora Original tem como atividade principal o investimento e a participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

As SPEs, por se tratarem de sociedades de propósito específico, constituídas para fins da aquisição, ainda que indiretamente, dos Imóveis, não realizam processos produtivos industriais ou atividades operacionais próprias, uma vez que suas atividades estão restritas à gestão e administração dos ativos relacionados aos respectivos Imóveis. Logo, suas respectivas atuações estão direcionadas à estruturação, desenvolvimento, locação e exploração econômica de imóveis comerciais e logísticos, conforme o escopo dos projetos que motivaram suas constituições.

18.2.4. Descrição dos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora Original e das SPEs.

Em razão de as SPEs serem sociedades de propósito específico, constituídas para fins da aquisição, ainda que indiretamente, dos Imóveis, suas respectivas atividades estão inseridas no setor imobiliário comercial e logístico, o qual é diretamente influenciado por fatores macroeconômicos e de mercado que podem afetar tanto a valorização de seus ativos quanto a demanda por locação e desenvolvimento de empreendimentos. A Devedora Original, por sua vez, é uma holding de participações que, por meio de suas investidas, está exposta a riscos associados não apenas ao setor imobiliário, mas também a outros setores econômicos nos quais suas controladas e coligadas atuam, estando, portanto, igualmente sujeita aos fatores macroeconômicos e de mercado descritos abaixo, bem como a outros fatores de risco não imobiliários relacionados às atividades de suas demais investidas.

Entre os principais fatores que exercem influência sobre os negócios das SPEs e, indiretamente, da Devedora Original, podem se destacar:

- **Crescimento econômico e nível de atividade do setor produtivo**, que impactam a demanda por espaços comerciais e logísticos utilizados por empresas para armazenagem, distribuição e operações industriais leves;

- **Taxas de juros e condições de crédito**, que afetam o custo de financiamento e, consequentemente, o ritmo de novos investimentos imobiliários e a atratividade relativa dos ativos do setor em comparação a outras classes de investimento;

- **Índices de inflação e variação de custos de construção**, que influenciam diretamente o valor de reposição dos ativos e os custos de manutenção, podendo afetar a rentabilidade dos empreendimentos;

- **Dinâmica do mercado imobiliário e de locação**, incluindo oferta e demanda por galpões logísticos, vacância média e valores de locação praticados nas regiões onde os empreendimentos estão localizados;

- **Política cambial e variação do câmbio**, especialmente na medida em que afetam a atividade de empresas multinacionais locatárias e o fluxo de investimento estrangeiro no setor imobiliário nacional; e

- **Aspectos regulatórios e ambientais**, incluindo licenciamento, normas urbanísticas e legislação aplicável ao uso e ocupação do solo, que podem impactar o desenvolvimento e operação dos empreendimentos.

Para mais informações sobre os fatores que podem influenciar os negócios da Devedora Original e das SPEs, vide item 4 deste Prospecto Preliminar: "Fatores de Risco", na página 18.

18.2.5. Informar, quando aplicável

(a) Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora Original e pelas SPEs

Informações sobre contratos relevantes celebrados pela Devedora Original e pelas SPEs podem ser encontradas no item 12.2 deste Prospecto Preliminar: "Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas", na página 86. Não há outros contratos relevantes da Devedora Original e das SPEs para além dos indicados.

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

Nos termos do artigo 7º, inciso IV, §2º, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários são equiparados a créditos performados oriundos dos Contratos de Venda e Compra.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI não é um instrumento de dívida.

Não obstante, para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros da Devedora Original, veja o item 12.4 deste Prospecto Preliminar: "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", na página 89.

18.2.7. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pelo devedor

A Devedora Original possui demonstrações financeiras auditadas, as quais encontram-se anexas a este Prospecto Preliminar, no **Anexo VIII** deste Prospecto. As SPEs, por sua vez, foram constituídas no presente exercício social, razão pela qual não possuem demonstrações financeiras relativas a exercícios anteriores. Não obstante, não haverá emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora Original e/ou das SPEs constantes deste Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre os fatores relacionados à Devedora Original e as SPEs, vide item 4.2 deste Prospecto Preliminar: "***Riscos Relacionados à Devedora Original e às SPEs e ao Setor de Atuação da Devedora Original e das SPEs***", na página 35.

Posicionamento na Indústria Brasileira

O BTG Pactual está entre as 6 instituições financeiras de maior porte do Brasil

Segmentação de bancos Brasileiros (Segundo o Banco Central do Brasil)

		Total de Ativos	Portfólio de Crédito	Depósitos
Segmento 1 *S1* *6 bancos*	btg pactual, Banco do Brasil, CAIXA, bradesco, Santander, itaú	R$ 11,9 tri *67,4%*	R$ 5,2 tri *70,1%*	R$ 9.5 tri *70,3%*
Segmento 2 *S2* *10 bancos*	Banco do Nordeste, BNDES, citi, Safra, BV, nu, xp, Sicredi, SICOOB, Banrisul	R$ 2,9 tri *16,1%*	R$ 0,9 tri *11,9%*	R$ 2,1 tri *15,4%*
Outros *S3, S4 e S5* *955 Instituições Bancárias*	ABC BRASIL, BancoDaycoval, FIBRA, KOMATSU, C6BANK, ORIGINAL, topázio, PINE	R$ 2,9 tri *16,5%*	R$ 1,4 tri *18,0%*	R$ 1,9 tri *14,3%*

Data Base: Junho 2026

Fonte: Base de dados IF Data do Banco Central do Brasil, disponível através do link: https://www3.bcb.gov.br/ifdata/ com cálculos internos da BTG Pactual Holding S.A.
Notas: S1 Representa os bancos locais sistematicamente importantes

BTG Pactual Asset Management

Uma das maiores gestoras de Asset Management e Fund Services da América Latina

AuM/AuA (1)

R$ 1,4 trilhão

4º lugar no Ranking de Gestão Anbima(2)

R$ 743 bilhões

em ativos sob gestão²

2º lugar no Ranking de Administração Anbima(3)

R$ 1,4 trilhão

em ativos sob administração(3)

Notas: (1) Resultados BTG Pactual 2T2026; (2) Ranking de Gestão de Fundos de Investimento – Anbima Agosto de 2026; (3) Ranking de Administração de Fundos de Investimento – Anbima Agosto de 2026

Reconhecimentos

Fontes: Exame – Melhores do Mercado; IJGlobal Investor Awards 2025 (Americas); Fitch Ratings – Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos "Excelente" (via Monitor Mercantil e Investing.com); Euromoney Real Estate Awards: "Brazil's best bank for real estate", "Latin America's best bank for real estate" e "Latin America's best real estate investment manager"; BTG Pactual – Prêmios e Reconhecimentos

Destaques 2T 2026

1. **Receitas recordes e ganhos de eficiência resultaram em mais um trimestre de lucro líquido recorde e levaram o ROAE a 26,7%, evidenciando nossa capacidade de capturar oportunidades em diferentes ciclos de mercado**
2. **Corporate Lending & Business Banking registrou resultados recordes, com crescimento de receita de 19% ao ano, mantendo spreads e originação conforme práticas de mercado**
3. **Sales & Trading apresentou desempenho resiliente apesar do ambiente macroeconômico desafiador, objetivando uma alocação de risco mais eficiente**
4. **Asset & Wealth Management continuam aumentando a sua geração de receita, com R$59 bilhões em captação líquida, levando o AuM/WuM combinado a R$2,7 trilhões**
5. **Receitas de Consumer Finance & Banking cresceram 37% no trimestre, impulsionadas pela expansão do portfólio, oferta de spreads compatíveis com o mercado e contribuição adicional de MeuTudo**

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Destaques 2T 2026

Receitas totais

(R$)

10,4bi

16% de crescimento a.a.

1T 26	10,0bi
2T 25	9,0bi
LTM 2T26	39,7bi

Lucro Líquido ajustado

(R$)

5,1bi

23% de crescimento a.a.

1T 26	4,8bi
2T 25	4,2bi
LTM 2T26	19,1bi

ROAE ajustado

26,7%

2T 2026

1T 26	26,6%
2T 25	27,2%
LTM 2T26	26,7%

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas: (1) Para fins de comparação, os números dos períodos anteriores foram ajustados para refletir a inclusão da linha de negócios de Consumer Finance & Banking após a aquisição de 100% do Banco Pan (2) O ROAE ajustado dos períodos anteriores também foi ajustado para incluir o goodwill do Banco Pan

Destaques 2T 2026

Net New Money

(R$)

59bi

2T 2026

1T 26	83bi
2T 25	59bi
LTM 2T26	332bi

WuM

(R$)

24%

crescimento a.a.

2T 26	1.314bi
1T 26	1.279bi
2T 25	1.056bi

AuM/AuA

(R$)

25%

crescimento a.a.

2T 26	1.361bi
1T 26	1.315bi
2T 25	1.090bi

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Destaques 2T 2026

Base de Funding(1)

(R$)

32%

crescimento a.a.

2T 26	405bi
1T 26	379bi
2T 25	306bi

Basileia

(R$)

16,0%

2T 2026

Patrimônio Líquido	
2T 26	80bi
1T 26	75bi
2T 25	64bi

Portfólio de Crédito(1)

(R$)

24%

crescimento a.a.

	Total	Corporate & PME	Consumer
2T 26	367bi	288bi	78bi
1T 26	355bi	281bi	74bi
2T 25	296bi	238bi	58bi

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas: (1) Inclui os saldos de Consumer Finance. Para fins de comparação, os números dos períodos anteriores foram ajustados para refletir a inclusão da linha de negócios de Consumer Finance & Banking, após a aquisição de 100% do Banco Pan

Resumo do Desempenho 2T26

ROAE de 26,7%, evidenciando a solidez do nosso modelo de negócio em diferentes ciclos de mercado

Receitas totais de R$10.371mm e lucro líquido ajustado(1) de R$5.142mm

- ROAE ajustado(1,2): 26,7%
- Lucro líquido por unit(2): R$1,33
- Lucro líquido contábil: R$4.901mm

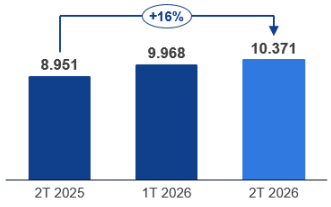
Índice de eficiência apresentou melhora no trimestre, beneficiado pelos ganhos contínuos de alavancagem operacional

- Índice de eficiência(3): 37,1%
- Índice de remuneração: 19,5%

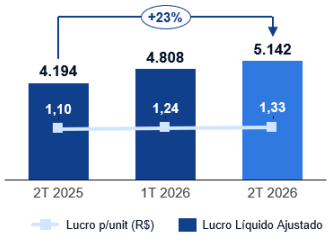
Total de ativos de R$925,2bi, com índice de Basileia de 16,0% e Patrimônio Líquido de R$80bi

- VaR médio diminuiu para 0,22% do patrimônio líquido médio, reflexo de uma abordagem de risco mais conservadora

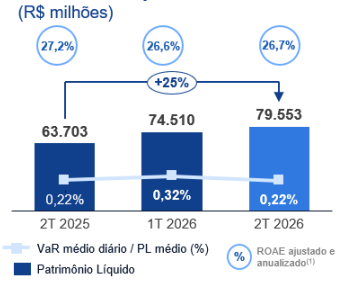
Receitas Totais
(R$ milhões)



Lucro Líquido Ajustado(1,4)
(R$ milhões)



Patrimônio Líquido e ROAE(1,2,4)
(R$ milhões)



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas:
(1) Números de balanço referente ao final do período em questão
(2) ROAE anualizado e lucro líquido por units consideram o lucro líquido ajustado como base para os cálculos
(3) Índice de eficiência ajustado exclui apenas amortização de ágio
(4) Para fins de comparação, os números dos períodos anteriores foram ajustados para refletir a inclusão da linha de negócios de Consumer Finance & Banking, após a aquisição de 100% do Banco Pan.

Resumo do Desempenho 6M 2026

Acreditamos ser um dos melhores primeiros semestres da história do grupo, com crescimento de 31% de lucro

Receitas totais somam R$20.339mm e lucro líquido ajustado(1) R$9.950mm

- ROAE ajustado(1,2): 26,6%
- Lucro líquido por unit(2): R$2,58
- Lucro líquido contábil: R$9.472mm

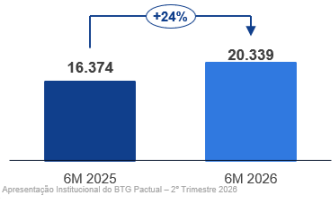
Seguimos capturando alavancagem operacional, à medida que a expansão da receita supera o aumento dos custos

- Índice de eficiência ajustado(1): 37,6%
- Índice de remuneração: 19,7%

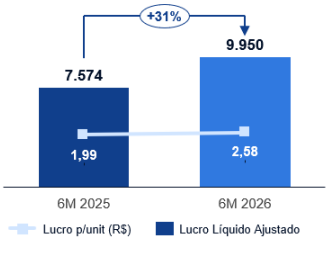
Patrimônio líquido cresceu 25% a.a. e encerrou o semestre em R$80bi

- VaR médio foi 0,27% do patrimônio líquido médio, mantendo níveis conservadores de risco

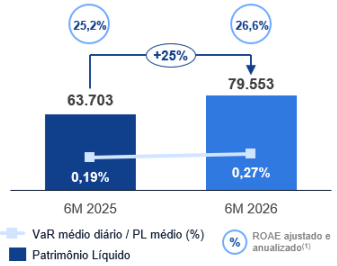
Receitas Totais
(R$ milhões)



Lucro Líquido Ajustado(1,4)
(R$ milhões)



Patrimônio Líquido e ROAE(1,2,4)
(R$ milhões)

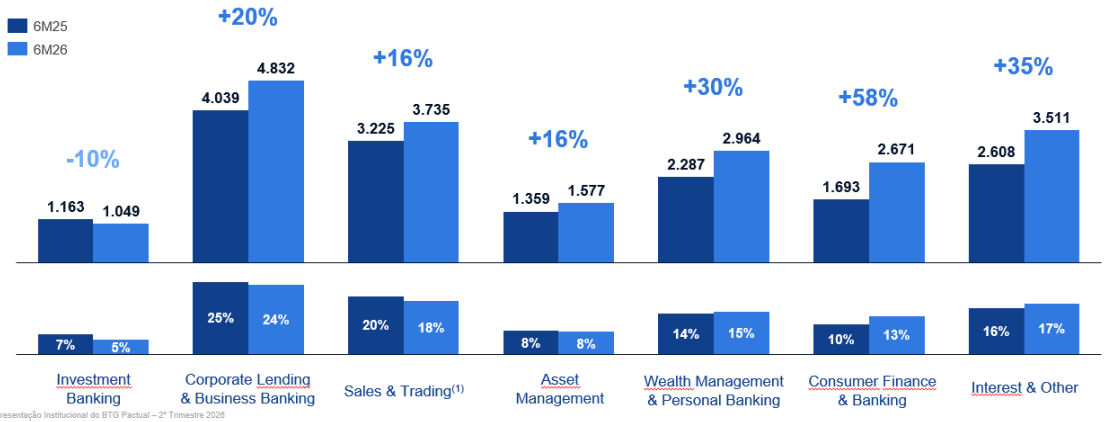


Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas:
(1) Números de balanço referente ao final do período em questão
(2) ROAE anualizado e lucro líquido por units consideram o lucro líquido ajustado como base para os cálculos
(3) Índice de eficiência ajustado exclui apenas amortização de ágio
(4) Para fins de comparação, os números dos períodos anteriores foram ajustados para refletir a inclusão da linha de negócios de Consumer Finance & Banking, após a aquisição de 100% do Banco Pan

Breakdown da receita por área de negócio

6M26 x 6M25(1)

Receitas Totais 6M26 = R$20,3 bilhões



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas:
(1) Para fins de comparação, os números dos períodos anteriores foram ajustados para refletir a inclusão da linha de negócios de Consumer Finance & Banking, após a aquisição de 100% do Banco Pan

Visão geral do BTG Pactual

Investment Banking
- Assessoria Financeira (M&A)
- ECM
- DCM

Corporate & SME Lending
- Financiamento Crédito Estruturado
- Letras de crédito
- BTG Empresas

Sales & Trading
- RF / Câmbio
- Ações
- Seguros
- Energia
- Corretora
- Crédito
- Commodities Agrícola
- Principal Investments
- EFG

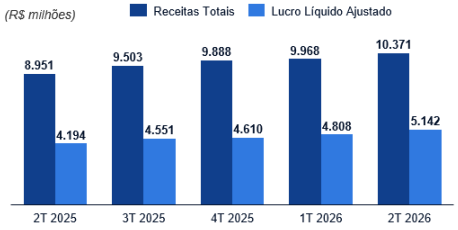
Asset Management
- LatAm FI & Eq.
- *Alternative Investments*
- Administração Fiduciária
- *Hedge Funds* Globais

Wealth Management & Consumer Banking
- Assessoria de Investimentos
- Planejamento Financeiro para indivíduos de alta renda
- BTG Investimentos
- Empiricus

Consumer Finance & Banking
- Consignado
- Empréstimo pessoal
- Financiamento de veículos
- Too Seguros

Interest & Others
- Juros sobre capital

Evolução da Receita e Lucro Líquido

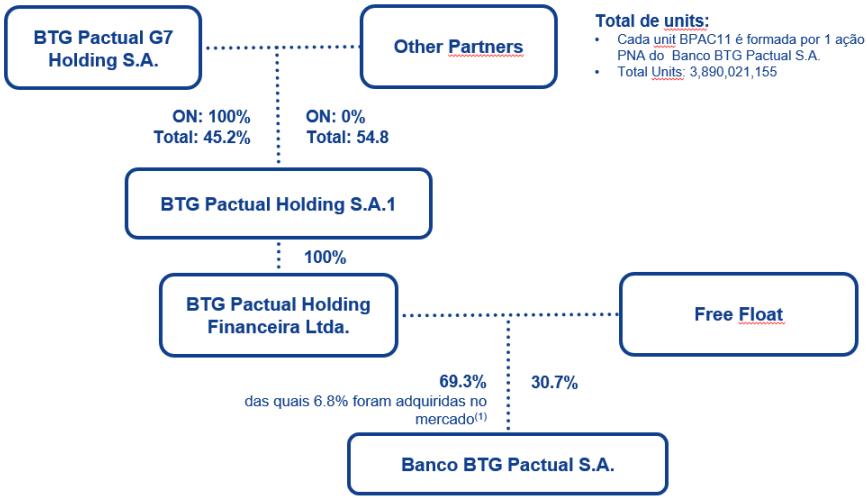


Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Nota: (1) De acordo com dados financeiros para Dez/2025 e Jun/2026, convertidos pela taxa de câmbio do final do período de R$5,5024 e R$5,1786, respectivamente

Destaques (1)

	2025	6M 2026
Ativos Totais	**R$806,0 bi** (US$146,5 bi)	**R$925,2 bi** (US$178,7 bi)
Patrimônio Liquido	**R$70,0 bi** (US$12,7 bi)	**R$79,6 bi** (US$15,4 bi)
Receitas	**R$35,8 bi** (US$6,5 bi)	**R$20,3 bi** (US$3,9 bi)
Lucro Líquido Ajustado	**R$16,7 bi** (US$3,0 bi)	**R$10,0 bi** (US$1,9 bi)
AuM/AuA	**R$1.248,0 bi** (US$226,8 bi)	**R$1.361,2 bi** (US$263,0 bi)
WuM	**R$1.233,8 bi** (US$224,2 bi)	**R$1.314,1 bi** (US$253,8 bi)

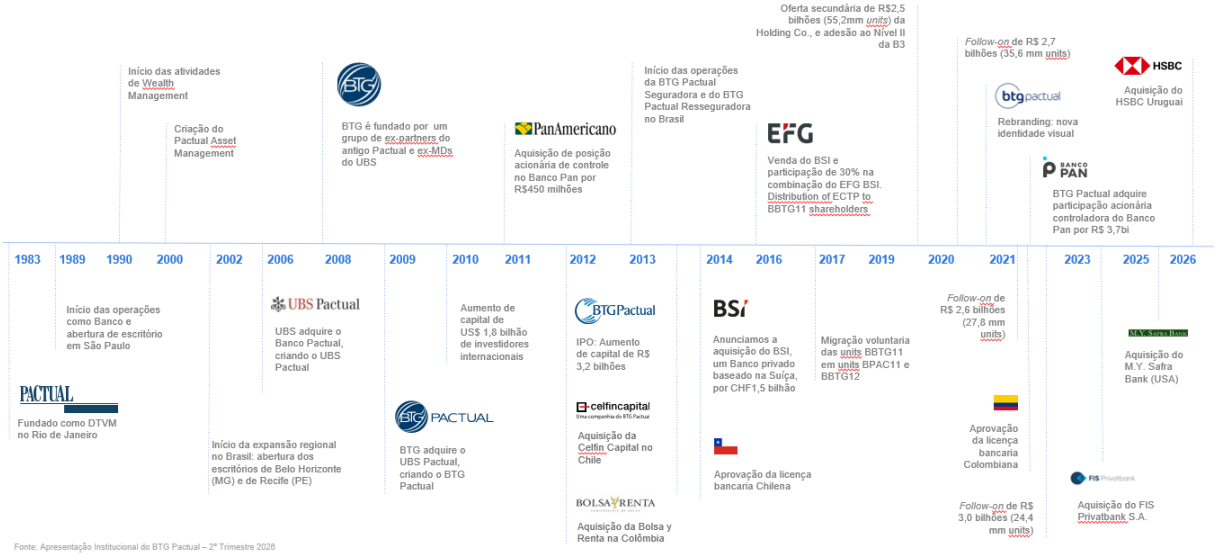
Estrutura acionária



Total de units:
- Cada unit BPAC11 é formada por 1 ação ON e 2 ações PNA do Banco BTG Pactual S.A.
- Total Units: 3,890,021,155

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Nota: (1) Inclui units adquiridas por veículos de investimentos de titularidade a determinados sócios, em conjunto ou separadamente, e veículos sob controle comum pela Partnership

Histórico do BTG Pactual



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Estrutura organizacional

Conselho de Administração

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Estrutura organizacional e principais executivos

Principais Executivos

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

ESG & Impact Investing | Nossas Metas para 2026

Mais do que um consultor financeiro, o BTG Pactual visa orientar os clientes sobre as agendas ESG e climáticas

1

Auxiliar os clientes da América Latina na transição para uma economia sustentável de baixo carbono

- 10x o volume de emissões rotuladas ESG emitidas em 2020
- Oferecer planejamento ESG para todas as transações de ECM e assessoras clientes em suas decisões de investimento
- Educar 50% dos nossos escritórios de Family Office
- Desenvolver novos produtos para gerar impacto positivo e mitigar os efeitos das mudanças climáticas

2

BTG Pactual como referência em assessoria de mudanças climáticas na América Latina

- Reportar nossas emissões de CO^2 em Corporate Lending e Asset Management
- Envolver clientes institucionais e de IB dos setores de Petróleo, Gás e Energia em questões relacionadas às mudanças climáticas
- Promover o desenvolvimento do mercado de geração distribuída/energia limpa

3

Fornecer crédito e fomentar práticas sustentáveis no segmento de PMEs

- Aconselhar e engajar clientes PMEs em aspectos ESG
- Democratizar o acesso a produtos e serviços financeiros

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

ESG & Impact Investing

Compromissos, ratings e prêmios

Compromissos e Participações

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Índices, Selos e Ratings

ISEB3 · SUSTAINALYTICS · MSCI · ISS ESG · CDP · FTSE4Good

Reconhecimentos

ESG & Impact Investing | Avanços recentes

Totalmente incorporado à nossa cultura

US$

1,8 bi

Unsecured Funding | Captações Sustentáveis

Em 2026, continuamos a expandir nossa estratégia de financiamento por meio de instrumentos de financiamento sustentável, como empréstimos verdes. No 2T2026, atingimos um volume de US$ 1,77 bilhão dentro de nossa base de Financiamento Sustentável no período.

US$ 550mn Green Bond

DFC — US$ 300mn Financing Agreement
PMEs lideradas por mulheres (em linha com o 2X Challenge) e negócios localizados nas regiões Norte e Nordeste do Brasil

JICA — US$ 200mn Financing Agreement
PMEs lideradas por mulheres (em linha com o 2X Challenge) e negócios localizados nas regiões Norte e Nordeste do Brasil

PROPARCO · KFW DEG — US$ 140mn Financing Agreement
Projetos com benefícios climáticos

European Investment Bank — US$ 90mn Financing Agreement
PMEs com menos de nove colaboradores, incluindo MEIs, e trabalhadores autônomos.

AIIB — US$ 160mn Financing Agreement
Projetos com benefícios climáticos, especialmente no setor de saneamento

R$

1,7bi

Programa de Captação Sustentável

Nosso Programa de Captação Sustentável é a primeira iniciativa do tipo na América Latina, por meio da qual alcançamos um estoque de mais de R$1,72 bilhões em depósitos sustentáveis (CDBs e Letras de Crédito) ao fim do trimestre.

R$

29,3bi

Portfolio Elegível de Corporate Lending

No 2T26, R$29,3 bilhões de nossa carteira de Corporate & SME Lending (considerando o Bando Pan) foram elegíveis de acordo com o nosso Framework de Finanças Sustentáveis

70,2%

Corporate & SME Lending | Framework ESG

70,2% do Portfolio de Corporate & SME Lending do BTG possui uma análise de riscos sociais, ambientais e climáticos com base nas melhores práticas internacionais. Aplicamos os Padrões de Desempenho da IFC desde 2015 para cada empréstimo acima de US$ 30 milhões.

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

ESG & Impact Investing | Avanços recentes

Totalmente incorporado à nossa cultura

US$

24,4bi

Finanças Sustentáveis | Emissões de DCM

O BTG Pactual trabalha ativamente para promover o mercado financeiro sustentável na América Latina, por meio de assessoria em ofertas públicas e privadas verdes, sociais, sustentáveis e vinculadas à sustentabilidade. Até o 2T2026, já contribuímos para a estruturação e distribuição de US$24,4 bilhões em emissões rotuladas desde 2016.

R$

625mm

Estratégia de Investimento de Impacto

Como resultado de nossa iniciativa de conectar investidores globais com oportunidades de investimento sustentável e de impacto, estamos desenvolvendo cada vez mais essas estratégias na gestão de ativos. Além do Impact Investing Fund fechado em 2021, temos nosso fundo Crédito Corporativo ESG RF IS, totalizando R$625 milhões captados nessas estratégias até o final do último trimestre.

Comitê ESG

O Comitê ESG é presidido pelo CEO do BTG Pactual, e composto por c-levels. Tal Comitê tem como função apoiar o Conselho de Administração no desempenho de suas atribuições relacionadas a ESG para o conglomerado prudencial do BTG Pactual, assim como avaliar potenciais impactos na imagem e na reputação das subsidiárias.

Timberland Investment Group

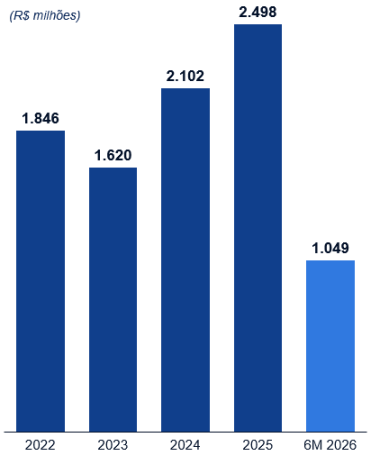
A TIG é uma divisão da BTG Pactual Global Alternatives e uma das maiores organizações de gestão de investimentos em terras florestais do mundo, com US$ 7,5 bilhões em ativos sob gestão e 1,2 milhão de hectares sob sua administração nos EUA e na América Latina.

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Franquia Líder de Investment Banking no Brasil

Receitas

(R$ milhões)



Top 1 M&A LatAm

M&A LatAm desde 2020 em # de transações

365

Transações de M&A LatAm desde 2020

262

Transações de ECM LatAm desde 2019

+US$19,3bi

Volume de transações em ECM LatAm desde 2019

+R$174,2bi

Volume de transações de DCM no Brasil desde 2020

Transações Relevantes

M&A

- Eletronuclear — 2025 — Exclusive financial advisor to Eletrobras on the sale of its stake in Eletronuclear to J&F — R$ 7.8bn
- Marfrig / BRF — 2025 — BTG Pactual advised Marfrig on its merger with BRF — R$ 15bn
- Eldorado Brasil — 2025 — Financial Advisor to Paper Excellence on the sale of its stake in Eldorado to J&F — R$ 15 bn
- Wilson Sons — 2024 — BTG Pactual acted as exclusive financial advisor to Wilson Sons on the sale to MSC — R$ 3.9 bn
- amil / UnitedHealth Group — 2025 — BTG Pactual acted as exclusive financial advisor to UHG on the sale of Amil — Undisclosed
- hapvida / Notre Dame Intermédica — 2021 — BTG Pactual advised Hapvida in the merger with Grupo Notre Dame Intermédica — R$54bn

ECM

- espaçolaser — U$ 87mm — Follow-on — June 2026
- copasa — U$$42mm — Follow-on — June 2026
- Clínica Las Condes — U$ 78mm — Follow-on — June 2026
- ParqueArauco — U$$30mm — Follow-on — June 2026
- Tiendas 3B — U$$437mm — Follow-on — May 2026
- COMPASS gás & energia — U$$617mm — IPO — May 2026

DCM

- REDE D'OR — Debêntures Incentivadas - Investidores Profissionais — R$ 2.485.000.000 — Junho 2026
- motiva — Debêntures Incentivadas - Investidores Profissionais — R$ 922.000.000 — Abril 2026
- btg pactual — CRI - Investidores Gerais — R$ 600.000.000 — Maio 2026
- appia — Debêntures - Investidores Profissionais — R$ 1.300.000.000 — Maio 2026
- VIBRA — Debêntures - Investidores Profissionais — R$ 1.560.000.000 — Abril 2026
- Seara — CRA - Investidores Qualificados — R$ 530.495.000 — Junho 2026

Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Nota: (1) Fonte: Dealogic (ranking de ECM e M&A) e ranking ANBIMA (DCM)

Corporate Lending & Business Banking

Financiamentos e garantias para empresas na América Latina

Principais destaques:

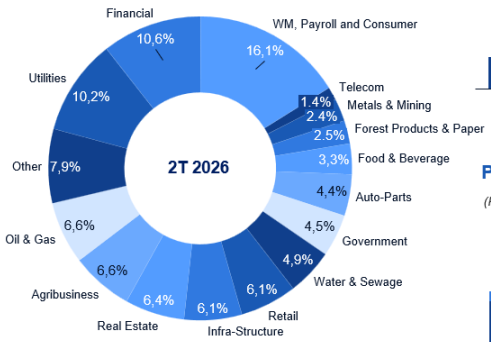
- Plataforma de originação integrada
- Antecipação de necessidades de nossos clientes
- Maior flexibilidade e agilidade para estruturar e aprovar operações de crédito
- Parceiros envolvidos em análise de crédito e risco
- Cross-selling com IBD, Wealth Management e mesa de distribuição FICC

Principais áreas:

- High Grade Credit Desk: soluções customizadas de crédito às grandes corporações
- Special Situations: arbitragem em empréstimos e aquisição de carteiras de empréstimos não performados
- SME Lending: antecipação de recebíveis e operações de recebíveis de cartão de credito para pequenas e médias empresas, via plataforma 100% digital

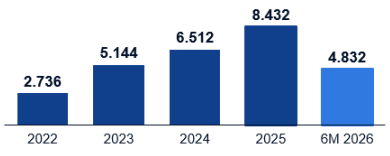
Portfolio de Crédito Expandido por Setor (1,2)

(%)



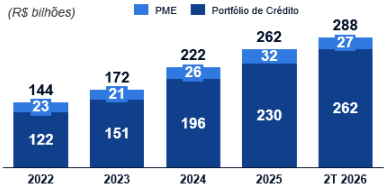
Receitas

(R$ milhões)



Portfolio de Corporate &SME Lending

(R$ bilhões)

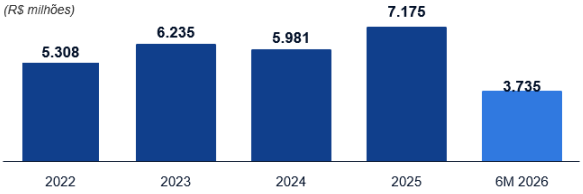


Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas: (1) Não inclui a carteira de empréstimo do Banco Pan e inclui itens fora do balanço (empréstimos, debêntures, CRIs, FIDCs, FIPs, TDs, corporate bonds, carta de crédito, garantias e outros) / (2) Data-base: 30 de junho 2026

Sales & Trading: Plataforma integrada e diversificada de intermediação para clientes na América Latina

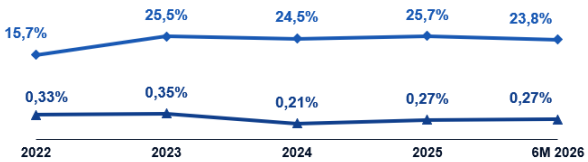
Receitas

(R$ milhões)



VaR e RWA (componente de risco de mercado)

(%) — VaR médio diário / PL médio — Componente de risco de mercado do RWA



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

extel

	2026	2025	2024	2023
Research LatAm	1º	1º	1º	1º
Corporate Access LatAm	1º	1º	1º	1º
Trading LatAm	1º	1º	1º	1º
Sales LatAm	1º	1º	1º	1º
Research Brazil	1º	1º	2º	1º
Trading Brazil	1º	1º	1º	1º

Principais áreas:

- Crédito
- Corretagem
- Renda Fixa
- Ações
- Energia
- Câmbio
- Commodities Agrícolas
- Seguro e Resseguro

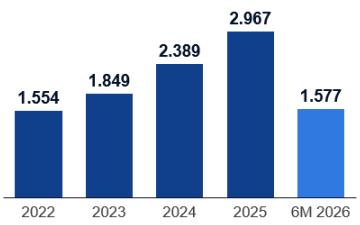
Uma das maiores gestoras de Asset Management e fund services da América Latina

AuM/AuA de R$1.361 bilhões e uma diversidade de produtos de investimentos tradicionais e estruturados

- LatAm Fixed Income and Equities
- Brazil Fixed Income and Equities
- Alternative Investments
- Global Hedge Funds
- Fund Services

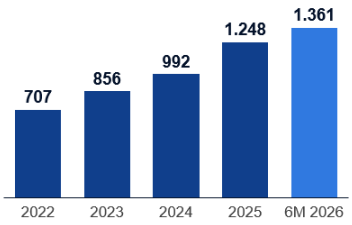
Receitas

(R$ milhões)



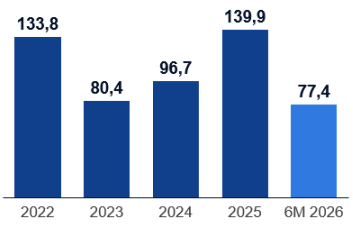
AuM/AuA

(R$ bilhões)



Net New Money

(R$ bilhões)

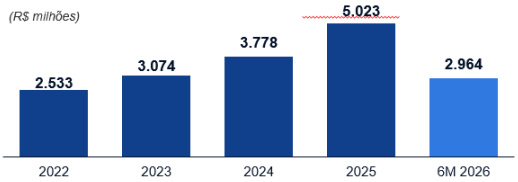


Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Wealth Management & Personal Banking: captação líquida e geração de receita consistente

Receitas

(R$ milhões)



Plataforma completa para alcançar uma variedade de clientes

Private Banking	High-Income Retail	Traditional Retail	
R$2,7tri	R$3,4tri	R$2,9tri	R$9,0tri[1]

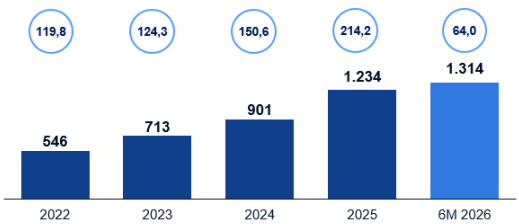
btg pactual — BANCO PAN

btg pactual multi management — btg pactual advisors — btg pactual AM Centralizado — necton

Nota:
(1) Fonte: ANBIMA Maio/26

WuM e NNM

(R$ bilhões) # NNM — WuM



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Prêmios de Wealth Management | 6M 2026

Euromoney

- ✓ Best Private Bank – LatAm
- ✓ Best for Discretionary Portfolio Management – LatAm
- ✓ Best for Next-Gen - LatAmBest for Alternative Investments – LatAm
- ✓ Best for Family Office Services – LatAm
- ✓ Best for Impact Investing – LatAm
- ✓ Best Private Bank - BrazilBest for Alternative Investments – Brazil
- ✓ Best for Family Office Services – Brazil
- ✓ Best for Succession Planning – Chile
- ✓ Best for Succession Planning - Colombia

Global Finance

- ✓ Best Global Private Bank in Emerging Markets
- ✓ Best Private Bank in Latin America
- ✓ Best Private Bank in Brazil

PWM Wealth Tech

- ✓ Best Private Bank for Use of Technology in Latin America

Consumer Finance & Banking

Soluções de crédito para pessoas físicas

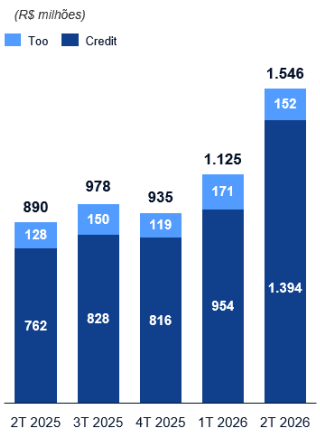
Principais produtos:

- **Crédito Consignado:** Empréstimos para funcionários dos setores público e privado
- **Financiamento de Veículos:** Soluções para a compra de veículos novos e usados, incluindo carros e motocicletas
- **Empréstimos Pessoais:** Crédito para pessoas físicas

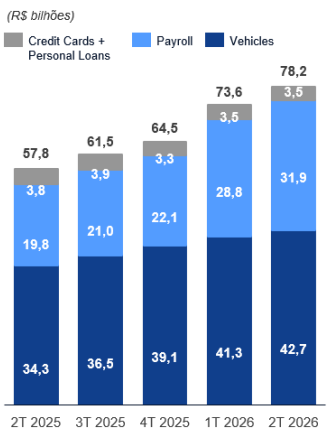
Too Seguros

- A TOO Seguros tem sua receita majoritariamente proveniente de prêmios de seguros, com foco em produtos associados a veículos, crédito consignado e soluções de banco digital. Seu modelo de negócios é baseado na distribuição digital, em parcerias estratégicas e no ecossistema do Banco PAN para ganho de escala. A rentabilidade ainda é complementada pelo resultado de subscrição e receitas financeiras do portfólio de investimentos

Revenues



Credit Portfolio

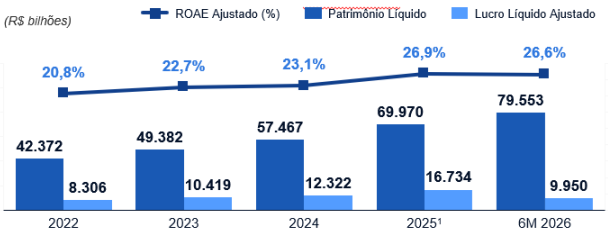


Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026

Track Record de crescimento forte, controlado e rentável, construído sobre sólido balanço patrimonial

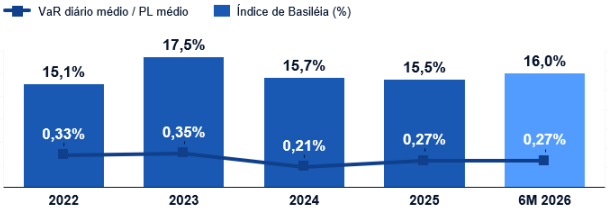
Lucro Líquido, Patrimônio Líquido, ROAE

- Crescimento consistente, mesmo sob condições adversas de mercado
- Rentabilidade sólida
- Forte capitalização



Índice de Basiléia & VaR

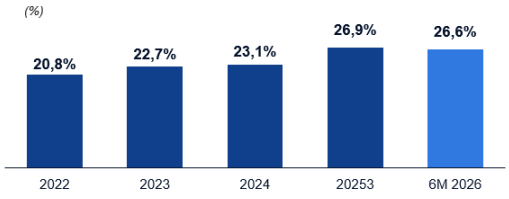
- Excelência em controle de risco, comprovada em condições adversas de mercado
- Alocação de risco em declínio, apesar do aumento das receitas de Sales & Trading



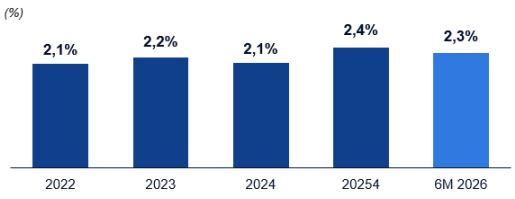
Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Nota: (1) Adj. ROAE considera o Patrimônio Líquido "pro forma" de Dezembro de 2024, refletindo os impactos da implementação da Resolução 4.966 do Bacen

Relevantes métricas operacionais e rentabilidade

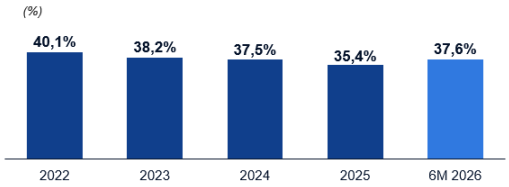
ROAE Ajustado



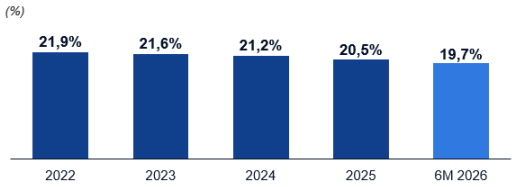
ROAA Ajustado



Índice de Eficiência Ajustado [1]



Índice de Remuneração[2]



Fonte: Apresentação Institucional do BTG Pactual – 2º Trimestre 2026
Notas:
(1) O índice de eficiência ajustado desconsidera amortização de ágio; A partir do 1T26, o índice de eficiência passa a consolidar integralmente as despesas do Banco Pan e da Too Seguros, após a aquisição da participação remanescente do Banco Pan (2) Salários + bônus / receita líquida; A partir do 1T26, o índice de remuneração também passa a consolidar integralmente as despesas do Banco Pan e da Too Seguros, após a aquisição da participação remanescente do Banco Pan. (3) ROAE Ajustado considera o Patrimônio Líquido pro forma de Dezembro de 2024, refletindo os impactos da implementação da Resolução 4.966 do Banco Central; (4) Considera o Balanço pro forma de Dezembro de 2024, refletindo os impactos da implementação da Resolução 4.966 do Banco Central

Ratings do BTG Pactual

Moody's

Perspectiva	Estável
Depósitos	Ba1/NP
Depósitos Moeda Local	AAA.br

Fitch Ratings

Perspectiva	Estável
Moeda Local e Estrangeira IDR de Longo Prazo IDR de Curto Prazo	 BB+ B
Local IDR de Longo Prazo IDR de Curto Prazo	 AAA(bra) F1+(bra)

S&P Global Ratings

Perspectiva	Estável
Rating do Emissor	BB
Rating do Emissor (Local)	brAAA

20. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI DI I:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI Pré I:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI IPCA I:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI DI II:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

CRI Pré II:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%
15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

CRI IPCA II:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

ANEXOS

ANEXO I	Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora
ANEXO II	Cópia do Estatuto Social vigente da Stans 22, da Stans 23, da Stans 24 e da BTG Holding
ANEXO III	Contratos de Cessão e Aditamentos
ANEXO IV	Escrituras de Emissão de CCI e Aditamentos
ANEXO V	Termo de Securitização e Aditamento
ANEXO VI	Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160
ANEXO VII	Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160
ANEXO VIII	Demonstrações Financeiras Auditadas da BTG Holding referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025
ANEXO IX	Declaração da Emissora referente à Distribuição Parcial

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
2.280.677/26-0

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECU
CNPJ: 03.767.538/0001-14
NIRE: 35300177401

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2026

1. **Data, Horário e Local:** aos 26 de março de 2026, às 15h, na sede social da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia"), situada na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, São Paulo/SP, CEP 01310-916.

2. **Convocação e Presenças:** Dispensada a convocação em virtude do comparecimento de acionista representando a totalidade do capital social, na forma do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76.

3. **Mesa:** **Presidente**: Fernanda Jorge Stallone Palmeiro; e **Secretária**: Maria Luísa Franchi Ferreira.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (i) extinção do Conselho de Administração da Companhia; (ii) reforma do Estatuto Social da Companhia, para ajustar os seguintes Artigos 2º, 3º, 4º, 9º, 10 e 11; (iii) consignar a renúncia dos Diretores da Companhia; (iv) eleger novos Diretores da Companhia; (v) o aumento do limite para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e (vi) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

5. **Deliberações:** Instalada a Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") da Companhia, o acionista deliberou, sem quaisquer ressalvas pelo quanto segue:

(i) Aprovar a extinção do Conselho de Administração da Companhia, em decorrência desta deliberação, reformar os respectivos art. do Estatuto Social da Companhia para refletir a extinção ora deliberada e redistribuir as responsabilidades;

(ii) reformar os Artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 9º, 10, 11 do Estatuto Social, para **(a)** Atualizar a razão social e o endereço da Companhia; **(b)** atualizar o objeto social da Companhia para incluir novas atividades; (c) atualizar o valor do capital da Companhia, considerando os aumentos realizados anteriormente; (d) atualizar para indicador que o Diretor Presidente poderá convocar as Assembleias Gerais; (e) atualizar as responsabilidades da Assembleia Geral, considerando a extinção do Conselho de Administração; (f) aprovar a readequação numérica dos artigos do Estatuto Social em decorrência das deliberações tomadas. Dessa forma, os referidos artigos passarão a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 1º. **B.Sec Companhia de Securitização** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.*
>
> *Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.374, 6º andar, sala "Z", Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-916, local onde funcionará seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação de Assembleia Geral da Companhia.*
>
> *Artigo 3º. A Companhia tem por objeto: (i) aquisição e securitização (a) de quaisquer créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; (ii) emissão de Certificados de Recebíveis ("CR"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") e de Debêntures ("Deb"), podendo emitir outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades; (iii) realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, incluindo, mas não se*

JUCESP

limitando a, administração, recuperação, aquisição e alienação de direitos de crédito, e contratação de operações de derivativos; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação e ou coordenação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas, de créditos imobiliários, de direitos de crédito do agronegócio e, originados de qualquer outro segmento econômico, de acordo com legislação aplicável em vigor.

Artigo 4º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$174.201.387,67 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos), dividido em 77.864.966 (setenta e sete milhões, oitocentas e sessenta e quatro mil, novecentas e sessenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 9º. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas por qualquer Acionista ou pelo Diretor Presidente e serão presididas e secretariadas por quaisquer dos presentes.

Artigo 10. Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo de quaisquer outras atribuições fixadas em lei ou no presente Estatuto Social, aprovar a prática de qualquer dos atos abaixo relacionados, mediante a maioria dos votos presentes:

(a) o aumento de capital social da Companhia (exceto para capitalização de reservas ou conforme estabelecido pela legislação aplicável), a permuta de ações, o resgate ou a recompra de ações para cancelamento ou para manutenção em tesouraria, a emissão ou venda de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, sejam ou não conversíveis em ações, inclusive, mas não limitado a: criação e emissão de ações preferenciais, Debêntures, bônus de subscrição, opções de compra ou opções de subscrição, excetuadas as emissões, vendas e/ou quaisquer outras operações relacionadas aos CRI, CRA, CR e Debêntures, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia, excetuadas as emissões, vendas e/ou quaisquer outras operações relacionadas aos CRI, CRA, CR e Debêntures realizadas no curso regular dos negócios da Companhia, observados os limites estatutários e regulatórios;

(b) a alteração de qualquer dispositivo deste Estatuto Social;

(c) a fusão com, a cisão da, a consolidação da, a incorporação ou a reorganização da Companhia em ou com outra sociedade, transformação em um novo tipo de sociedade ou outra forma de reorganização societária;

(d) o resgate ou a emissão de quaisquer valores mobiliários, bem como qualquer alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e as emissões relacionadas aos CR, CRI e CRA e Debêntures, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia;

(e) a autorização aos Administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia;

(f) a liquidação e a dissolução da Companhia;

(g) a realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Companhia em caso de insolvência da Companhia;

(h) a eleição e a destituição de qualquer membro da Diretoria da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto neste Estatuto Social;

(i) a alteração do exercício fiscal da Companhia;

(j) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(k) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(l) escolher e destituir os auditores independentes;

(m) aprovar a disposição, pela Companhia, a qualquer título, de quaisquer de seus ativos com valor igual ou superior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América), excetuados os ativos que forem

JUCESP

negociados pela Companhia no curso regular de seus negócios, em decorrência das operações e transações que envolvem os CR, CRI e CRA e Debêntures;

(n) aprovar a aquisição ou a disposição de qualquer participação em outras sociedades, bem como a aquisição e a disposição de instrumentos conversíveis em ações e/ou quotas de outras sociedades ou a celebração de quaisquer contratos de associação ("joint venture");

(o) aprovar a realização, pela Companhia, de qualquer dívida e/ou gasto de valor igual ou maior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América);

(p) aprovar aquisições e/ou investimentos que envolvam valores superiores ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados da América); e

(k) definir os limites para emissão e distribuição própria de CRI, CRA, CR e Debêntures, observados os limites regulatórios aplicáveis.

Artigo 11. A Administração da Companhia compete à Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos Diretores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação da Assembleia Geral.

(iii) Consignar a renúncia dos Srs. André Luiz Calabro, ao cargo de Diretor Presidente da Companhia e do Sr. Bruno Duque Horta Nogueira como Diretor da Companhia, confonme termo de renúncia arquivado na sede da Companhia;

(iv) Aprovar a eleição de novos membros para compor a Diretoria da Companhia, todos com mandato de 3 (três) anos, ou seja, até a Assembleia Geral Ordinária a se realizar em 2029, confonme segue: (a) **Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.946.204-4 IFP/RJ, inscrito no CPF sob nº 072.874.327-22, para o cargo de Diretor Presidente; (b) **Matheus Gomes Faria,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 011541874l – MEX – Ministério do Exército, inscrito no CPF sob nº 058.133.117-69, para o cargo de Diretor sem designação específica; e (c) **Mariana Botelho Ramalho Cardoso,** brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 09.283.415-9 IFP/RJ, inscrita no CPF sob nº 028.107.287-63, para o cargo de Diretora sem designação específica, todos com o endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-133.

Os Diretores ora eleitos preenchem as condições previas de elegibilidade, previstas na legislação aplicável em vigor, e são, desde logo, investidos no seu respectivo cargo mediante assinatura do respectivo termo de posse lavrado em livro próprio, com previsão expressa das declarações de desimpedimento dos eleitos, sendo que o referido termo seguirá como anexo à presente ata e, após os devidos registros, ficarão arquivados na sede da Companhia.

(v) Aprovar o aumento do limite total para emissões de CR, CRI e CRA pela Companhia para R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão; e

(vi) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, incorporando as deliberações tomadas anteriormente e que passa a vigorar na forma do **Anexo I** desta AGE.

JUCESP

6. **Encerramento**: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Presidente: Fernanda Jorge Stallone Palmeiro. Secretária: Maria Luísa Franchi Ferreira. Acionista: Banco BTG Pactual S.A., representado por Fernanda Jorge Stallone Palmeiro e Felipe Andreu Silva.

São Paulo, 26 de março de 2026

Certifico que confere com a original lavrada em livro próprio.

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Assinado de forma digital por MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Dados: 2026.03.26 15:32:00 -03'00'

Maria Luísa Franchi Ferreira
- Secretária -

JUCESP

ANEXO I

À ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2026

ESTATUTO SOCIAL DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CNPJ 03.767.538/0001-14 NIRE 35300177401

Nome e Duração

Artigo 1º. **B.Sec Companhia de Securitização** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Sede Social

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 6º andar, sala "Z", CEP 01310-916, local onde funcionará seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral da Companhia.

Objeto Social

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto: (i) aquisição e securitização (a) de quaisquer créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; (ii) emissão de Certificados de Recebíveis ("CR"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") e de Debêntures ("Deb"), podendo emitir outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades; (iii) realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, incluindo, mas não se limitando a, administração, recuperação, aquisição e alienação de direitos de crédito, e contratação de operações de derivativos; (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (v) prestação de serviços de estruturação e ou coordenação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vi) prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas, de créditos imobiliários, de direitos de crédito do agronegócio e, originados de qualquer outro segmento econômico, de acordo com legislação aplicável em vigor.

Capital Social e Ações

Artigo 4º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$174.201.387,67 (cento e setenta e quatro milhões, duzentos e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos), dividido em 77.864.966 (setenta e sete milhões, oitocentas e sessenta e quatro mil, novecentas e sessenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no art. 10 deste Estatuto Social.

Artigo 6º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de Registro de Ações Nominativas. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupadas em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

JUCESP

Artigo 8º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

Artigo 9º. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas por qualquer Acionista ou pelo Diretor Presidente e serão presididas e secretariadas por quaisquer dos presentes.

Artigo 10. Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo de quaisquer outras atribuições fixadas em lei ou no presente Estatuto Social, aprovar a prática de qualquer dos atos abaixo relacionados, mediante a maioria dos votos presentes:

a) o aumento de capital social da Companhia (exceto para capitalização de reservas ou conforme estabelecido pela legislação aplicável), a permuta de ações, o resgate ou a recompra de ações para cancelamento ou para manutenção em tesouraria, a emissão ou venda de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, sejam ou não conversíveis em ações, inclusive, mas não limitado a: criação e emissão de ações preferenciais, Debêntures, bônus de subscrição, opções de compra ou opções de subscrição, excetuadas as emissões, vendas e/ou quaisquer outras operações relacionadas aos CRI, CRA, CR e Debêntures, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia, excetuadas as emissões, vendas e/ou quaisquer outras operações relacionadas aos CRI, CRA, CR e Debêntures realizadas no curso regular dos negócios da Companhia, observados os limites estatutários e regulatórios;

b) a alteração de qualquer dispositivo deste Estatuto Social;

c) a fusão com, a cisão da, a consolidação da, a incorporação ou a reorganização da Companhia em ou com outra sociedade, transformação em um novo tipo de sociedade ou outra forma de reorganização societária;

d) o resgate ou a emissão de quaisquer valores mobiliários, bem como qualquer alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e as emissões relacionadas aos CR, CRI e CRA e Debêntures, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia;

e) a autorização aos Administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial em nome da Companhia;

f) liquidação e a dissolução da Companhia;

g) a realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Companhia em caso de insolvência da Companhia;

h) a eleição e a destituição de qualquer membro da Diretoria da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto neste Estatuto Social;

i) a alteração do exercício fiscal da Companhia;

j) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

k) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

l) escolher e destituir os auditores independentes;

m) aprovar a disposição, pela Companhia, a qualquer título, de quaisquer de seus ativos com valor igual ou superior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América), excetuados os ativos que forem negociados pela Companhia no curso regular de seus negócios, em decorrência das operações e transações que envolvem os CR, CRI e CRA e Debêntures;

n) aprovar a aquisição ou a disposição de qualquer participação em outras sociedades, bem como a aquisição e a disposição de instrumentos conversíveis em ações e/ou quotas de outras sociedades ou a celebração de quaisquer contratos de associação ("joint venture");

o) aprovar a realização, pela Companhia, de qualquer dívida e/ou gasto de valor igual ou maior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América);

p) aprovar aquisições e/ou investimentos que envolvam valores superiores ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US$3,000,000,00 (três milhões de dólares dos Estados da América); e

q) definir os limites para emissão e distribuição própria de CRI, CRA, CR e Debêntures, observados os limites regulatórios aplicáveis.

Administração da Companhia

Artigo 11. A Administração da Companhia compete a Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1°. Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2°. A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos Diretores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação da Assembleia Geral.

Diretoria

Artigo 12. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 8 (oito) Diretores, Acionistas ou não, residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição poderá ser deliberada pela Assembleia Geral.

Artigo 13. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Artigo 14. Além das atribuições fixadas em lei e na regulamentação aplicável, compete:

(a) ao Diretor Presidente, além das demais atribuições e funções que lhe sejam fixadas pela Assembleia Geral: (i) coordenar as atividades e negócios da Companhia; (ii) orientar as atividades dos demais Diretores; (iii) atribuir outras funções aos Diretores da Companhia, observadas as disposições deste Estatuto Social; (iv) indicar entre os Diretores aquele que irá substituir o Diretor ausente ou impedido; e (v) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente.

(b) aos Diretores sem designação específica, exercer as atribuições que lhes sejam atribuídas pela Assembleia Geral ou pelo Diretor Presidente.

Artigo 15. Os Diretores, observado o disposto no Parágrafo 1° abaixo, têm amplos poderes de Administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar quaisquer atos e deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, ressalvados os atos que dependem de autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo 1°. Em todos os atos ou instrumentos que criem, modifiquem ou extingam obrigações da Companhia, ou impliquem em assunção de responsabilidade ou renúncia a direitos, esta será representada (i) por quaisquer 2 (dois) Diretores, agindo em conjunto, (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes especiais, ou (iii) por 2 (dois) procuradores com poderes especiais.

Parágrafo 2°. Nos casos previstos no Parágrafo 1° acima, a Companhia poderá ser, excepcionalmente, representada por um único Diretor ou procurador com poderes especiais, desde que assim autorizado pela maioria dos Diretores.

JUCESP

Parágrafo 3º. A Companhia será, ainda, representada por um único Diretor ou procurador com poderes especiais, (a) perante órgãos, repartições e entidades públicas, federais, estaduais ou municipais; (b) perante entidades de classe, sindicatos e Justiça do Trabalho, para a admissão, suspensão ou demissão de empregados e para acordos trabalhistas, bem como para atuação como prepostos ou para a nomeação destes; (c) em processos judiciais, administrativos e arbitrais, ou para a prestação de depoimento pessoal, preposto ou testemunha; (d) em endossos de cheques ou títulos de crédito unicamente para fins de depósito nas contas da Companhia e na emissão de duplicatas ou cobranças; e (e) para assinatura de correspondências de rotina, que não impliquem responsabilidade para a Companhia.

Artigo 16. As procurações em nome da Companhia serão outorgadas por 2 (dois) Diretores em conjunto, e (i) especificarão os poderes outorgados; (ii) terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano; e (iii) vedarão o substabelecimento, ressalvadas as procurações para representação da Companhia em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que poderão ser outorgados sem as restrições contidas nos itens (ii) e (iii) deste artigo.

Parágrafo Único. Exclusivamente no contexto de operações de securitização, os mandatos em nome da Companhia serão outorgadas por 1 (um) Diretor em conjunto com 1(um) procurador com poderes específicos, e (i) especificarão os poderes outorgados; (ii) terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano; e (iii) vedarão o substabelecimento, ressalvadas as procurações para representação da Companhia em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que poderão ser outorgados sem as restrições contidas nos itens (ii) e (iii) deste artigo.

Artigo 17. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 18. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

Conselho Fiscal

Artigo 19. O Conselho Fiscal somente será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 20. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

Exercício Social e Lucros

Artigo 21. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2º. Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 3º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos

JUCESP

legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 5º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Liquidação

Artigo 22. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 23. Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158

Digitally signed by MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158
Date: 2026.05.14 18:47:36-03'00'

****

JUCESP
28 05 26

São Paulo, 26 de março de 2026.

A
Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia")
Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP 01310-916

Prezados Senhores,

Eu, **ANDRE LUIZ CALABRO**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da cédula de identidade RG nº 19.128.563-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 148.872.708-28, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-916, venho apresentar minha renúncia, em caráter irrevogável e irretratável, ao seguinte cargo de Diretor da Companhia, para o qual fui eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de fevereiro de 2025.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

ANDRE LUIZ CALABRO:14887270828

Digitally signed by ANDRE LUIZ CALABRO:14887270828
Date: 2026.04.22 15:52:51 -03'00'

ANDRE LUIZ CALABRO

JUCESP
28 05 26

São Paulo, 26 de março de 2026.

A
Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Companhia")
Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP 01310-916

Prezados Senhores,

Eu, **BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº M-8.036.395 SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 284.954.908-89, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo/SP, CEP 04538-133, venho apresentar minha renúncia, em caráter irrevogável e irretratável, ao seguinte cargo de Diretor da Companhia, para o qual fui eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 8 de outubro de 2025.

Sendo o que tinha para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889
Date: 2026.04.22 15:53:51 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA

Docusign Envelope ID: FF32D5F3-0C87-4B0F-AD2D-E496B64D5E3

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ: 03.767.538/0001-14
NIRE: 35300177401

TERMO DE POSSE

O Sr. **Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.946.204-4 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.874.327-22, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo/SP, CEP 04538-133, eleito para o cargo de Diretor Presidente, da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Companhia"), conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de março de 2026, declara aceitar a eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Para fins legais e nos termos do disposto nas Resoluções da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), declara, sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento ou condenação 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 o impeça de ser eleito e exercer, ainda que temporariamente, a atividade mercantil, e vede o acesso a cargos públicos, estando ciente do disposto no art. 147 da Lei nº 6.404/76, tampouco está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para o cargo de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

Declara, ainda, atender aos requisitos de reputação ilibada estabelecido no §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76 e não ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, bem como não possuir, nem representar, interesses conflitantes com os da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 26 de março de 2026.

Signed by:
Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro
748FF46160C540A...

Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro

Docusign Envelope ID: FF32D5F3-0C87-4B0F-AD2D-E4964864D5E3

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ: 03.767.538/0001-14
NIRE: 35300177401

TERMO DE POSSE

O Sr. **Matheus Gomes Faria,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 0115418741 – MEX – Ministério do Exército, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo/SP, CEP 04538-133, eleito para o cargo de Diretor sem designação específica, da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Companhia"), conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de março de 2026, declara aceitar a eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Para fins legais e nos termos do disposto nas Resoluções da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), declara, sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento ou condenação 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 o impeça de ser eleito e exercer, ainda que temporariamente, a atividade mercantil, e vede o acesso a cargos públicos, estando ciente do disposto no art. 147 da Lei nº 6.404/76, tampouco está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que o torne inelegível para o cargo de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

Declara, ainda, atender aos requisitos de reputação ilibada estabelecido no §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76 e não ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, bem como não possuir, nem representar, interesses conflitantes com os da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 26 de março de 2026.

Assinado por:
Matheus Gomes Faria
F1E3297B6B944BE...

Matheus Gomes Faria

JUCESP
28 05 26

docusign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FF32D5F3-0C87-4B0F-AD2D-E4964B64D5E3
Status: Concluído
Assunto: B.Sec | Termo de Posse
Identificacao do envelope:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 2
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
CARLOS HENRIQUE DE O. SANTOS
Av. Paulista, 1374 - 16º Andar
São Paulo, SP 01310-100
Carlos.HSantos@grupopan.com
Endereço IP: 24.239.168.210

Rastreamento de registros

Status: Original
26/03/2026 17:19:42
Portador: CARLOS HENRIQUE DE O. SANTOS
Carlos.HSantos@grupopan.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro cesar.ribeiro@btgpactual.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Signed by: Cesar Tadeu da Rocha Ribeiro F88FF45158C54BA Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.72	Enviado: 26/03/2026 17:21:41 Visualizado: 26/03/2026 17:29:40 Assinado: 26/03/2026 17:29:52

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Matheus Gomes Faria matheus-g.faria@btgpactual.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Matheus Gomes Faria F1E3297B8B944BE Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.73	Enviado: 26/03/2026 17:21:42 Visualizado: 26/03/2026 17:22:16 Assinado: 26/03/2026 17:22:33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/03/2026 17:21:42
Entrega certificada	Segurança verificada	26/03/2026 17:22:16

JUCESP
28 05 26

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/03/2026 17:22:33
Concluído	Segurança verificada	26/03/2026 17:29:52

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

JUCESP

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ: 03.767.538/0001-14
NIRE: 35300177401

TERMO DE POSSE

A Sra. **Mariana Botelho Ramalho Cardoso**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 09.283.415-9 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 028.107.287-63, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, São Paulo/SP, CEP 04538-133, eleita para o cargo de Diretora sem designação específica, da **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Companhia"), conforme a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de março de 2026, declara aceitar a eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Para fins legais e nos termos do disposto nas Resoluções da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), declara, sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento ou condenação 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 a impeça de ser eleita e exercer, ainda que temporariamente, a atividade mercantil, e vede o acesso a cargos públicos, estando ciente do disposto no art. 147 da Lei nº 6.404/76, tampouco está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, que a torne inelegível para o cargo de administração de companhia aberta, como estabelecido no §2º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

Declara, ainda, atender aos requisitos de reputação ilibada estabelecido no §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76 e não ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, bem como não possuir, nem representar, interesses conflitantes com os da Companhia, na forma dos incisos I e II do §3º do art. 147 da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 26 de março de 2026.

MARIANA BOTELHO RAMALHO CARDOSO:02810728763

Digitally signed by MARIANA BOTELHO RAMALHO CARDOSO:02810728763
Date: 2026.04.07 14:37:27 -03'00'

Mariana Botelho Ramalho Cardoso

Declaração

Eu, FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO, portador da Cédula de Identidade nº 126891522, IFP/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 092.517.727-03, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa B.Sec Companhia de Securitização, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Paulista, 1374, 6 And. SL.Z, Bela Vista, SP, São Paulo, CEP 01310-916, 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.

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703

Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Date: 2026.04.10 12:38:38 -03'00'

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO

RG: 126891522, IFP/RJ

B.Sec Companhia de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Cópia do Estatuto Social vigente da Stans 22, da Stans 23, da Stans 24 e da BTG Holding

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL STANS 22 S.A			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300694490	CNPJ	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35300694490	DATA DO ARQUIVAMENTO 21/05/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 28/05/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 15:27:55	CÓDIGO DE CONTROLE 292902373
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 28/05/2026 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.

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

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

E.R. 111 SIMPI

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.264.658/26-5

CONTROLE INTERNET
036196548-6

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Constituição Normal;

NOME EMPRESARIAL
STANS 22 S.A

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Brigadeiro Faria Lima	3477	14 Andar PT	04538-133

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA

NOME: REINALDO GARCIA ADAO (Diretor)

ASSINATURA: REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2026.05.15 17:58:05 -03'00'

DATA: 15/05/2026

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 583,98
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

JUCE E.R. 111 SÃO PA 19 MAI PROTO

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
E.R. 111 - SIMPI
SÃO PAULO
19 MAI 2026
10:04
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
3ª TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP 20 MAI 2026
DEFERIDO 3ª TURMA
1. Vogal Relator
2. Vogal Revisor
3. Vogal
Adriana Petomati
RG: 12.242.017-2
Vogal

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP 21 MAI 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
NIRE S/A
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICADO DE REGISTRO SOB O NÚMERO
3530069449-0
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 de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. 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
2.264.658/26-5

JUCESP

E.R. 111
SIMPI

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE POR AÇÕES

REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2026

SP
SIMPI
JLO
2026
COLO

DATA, HORA E LOCAL: Aos 08 de maio de 2026, às 11:00 horas, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: verificou-se a presença dos Acionistas Fundadores da Sociedade conforme boletins de subscrição (Anexo II).

MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Reinaldo Garcia Adão** que convidou a mim, Sra. **Fernanda Jorge Stallone Palmeiro** para secretariá-la.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: **(a)** Constituição da Companhia; **(b)** subscrição e forma de integralização de seu capital social; **(c)** aprovação do Estatuto Social da Companhia; **(d)** elaboração da ata em forma de sumário; e **(e)** eleição do membro da Diretoria da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos e seguindo a ordem do dia, a Assembleia deliberou, por unanimidade:

(a) constituir a **STANS 22 S.A,** sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;

(b) fixar o capital social da Companhia em **R$** 100,00 (cem reais) dividido em 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de **R$** 1,00 (um real) cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nesta data, conforme boletins de subscrição anexos.

(c) aprovar, sem qualquer ressalva, o Estatuto Social da Companhia, que passa a fazer parte integrante da presente ata (Anexo I);

(d) aprovar, nos termos, do § 1° art. 130 da Lei nº 6.404/76, lavrar a ata desta assembleia em forma de sumário;

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(e) eleger o Sr. (i) **REINALDO GARCIA ADAO,** Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00 e Sra. (ii) **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda"),** brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152- 2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727 -03, qualificados conforme Termo de Posse abaixo neste instrumento (Anexo III) para compor a Diretoria com mandato de 03 anos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 08 de maio de 2026

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 — Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2026.05.18 16:10:55 -03'00'

Reinaldo Garcia Adão

Presidente da Assembleia

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 — Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 Date: 2026.05.18 16:11:32 -03'00'

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro

Secretária da Assembleia

Visto do Advogado:

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 — Digitally signed by MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Date: 2026.05.18 16:10:33 -03'00'

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA

CPF nº 058.565.571-58

OAB/SP nº 489802

JUCESP 7 21 MAI 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP NIRE S/A SEDE

MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 3530069449-0

JUCESP

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. 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 de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 05 26

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA STANS 22 S.A.

1. Subscritor: Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda")**, brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152-2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727-03, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP- 04538-133;

1.1 - Número de Ações Subscritas: 99 (noventa e nove) ações ordinárias, sem valor nominal.

1.2 - Valor da Subscrição: R$ 99,00 (noventa e nove reais).

1.3 - Forma de Integralização: 100% (cem por cento) nesta data, em moeda corrente do país.

2- Subscritor: Sr. **REINALDO GARCIA ADAO,** Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;

2.1 - Número de Ações Subscritas: 01 (uma) ação ordinária, sem valor nominal.

2.2 - Valor da Subscrição: R$ 1,00 (um real).

2.3 - Forma de Integralização: 100% (100 por cento) nesta data, em moeda corrente do país

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Date: 2026.05.18 15:25:34 -03'00'

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro

Secretária da Assembleia

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

21 05 26

ESTATUTO SOCIAL DA STANS 22 S.A

Nome e Duração

Artigo 1° A **STANS 22 S.A** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n.° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Sede Social

Artigo 2° A Sociedade tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477 - 14° andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, podendo manter filiais e escritórios de representação em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Objeto Social

Artigo 3° A Sociedade tem por objeto investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Capital Social e Ações

Artigo 4° O capital social é de R$ 100,00 (cem reais) totalmente integralizado em moeda corrente nacional, representado 100 (cem) ações, sendo todas ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Artigo 5° Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 6º A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Sociedade emitirá certificados de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupadas em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 02 (dois) Diretores da Sociedade.

Parágrafo Único A Sociedade não poderá emitir partes beneficiárias.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 7º As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Artigo 8º As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 9º As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer dos Diretores e presididas pelo acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário.

Administração da Sociedade

Artigo 10 A administração da Sociedade compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 05 26

Diretoria

Artigo 11 A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 10 (dez) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos em Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da vacância.

Artigo 12 Compete à Diretoria a representação da Sociedade, sempre em conjunto por 02 (dois) Diretores, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas em nome da Sociedade o serão por 02 (dois) Diretores, agindo em conjunto entre si, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

Parágrafo 2º Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Sociedade, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 13 São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer acionista, Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como conceder fianças, avais, ou qualquer outra forma de garantia, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 14 A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros. As decisões das reuniões da Diretoria deverão ser tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes.

Conselho Fiscal

Artigo 15 O Conselho Fiscal terá caráter não-permanente, sendo instalado nos exercícios sociais em que houver solicitação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 16 O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

Exercício Social e Lucros

Artigo 17 O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2º Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21/05/26

Parágrafo 3º O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetesem períodos menores, em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, mediante deliberação da Diretoria, os quais, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido, observados os limites e procedimentos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo 5º Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo 6º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM, se assim determinado por lei.

Disposições Finais

Artigo 18 Em caso de abertura de capital, a Companhia obriga-se, perante seus acionistas, a aderir ao segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa.

Artigo 19 A Companhia se obriga a disponibilizar todos os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários que vierem a ser por ela emitidos.

Liquidação

Artigo 20 A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 21 Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinente

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 05 26

Foro

Artigo 22 Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste estatuto social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como não houve manifestação, declarou encerrados os trabalhos e os suspendeu pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, é pelos presentes assinada.

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158

Digitally signed by MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158
Date: 2026.05.18 16:09:55 -03'00'

Visto do Advogado:

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA

CPF nº 058.565.571-58

OAB/SP nº 489802

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

STANS 22 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO, brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152-2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727-03,, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleita para o cargo de Diretora da **STANS 22 S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº l4.158.389/0001 -02, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações, realizada em 08 de maio de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse.

Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, a diretora declara seu endereço comercial, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.

A diretora da Sociedade ora eleita, nos termos do art. 147 da Lei nº. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedida por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1 ° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(ii) não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no§ 2° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo§ 3° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do§ 3° do art. 147 da Lei n/) :04/76.

São Paulo, 08 de maio de 2026.

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703

Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Date: 2026.05.08 16:02:36 -03'00'

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

STANS 22 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

JUCESP

REINALDO GARCIA ADÃO, Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleito para o cargo de Diretor da **STANS 22 S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.158.389/0001 -02, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações, realizada em 08 de maio de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse.

Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, o diretor declara seu endereço comercia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.

O diretor da Sociedade ora eleito, nos termos do art. 147 da Lei nº. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1 ° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no§ 2° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo§ 3° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do§ 3° do art. 147 da Lei n/) :04/76.

São Paulo, 08 de maio de 2026.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2026.05.08 16:00:06 -03'00'

REINALDO GARCIA ADÃO

Internal Use Only

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, **José Luís da Fonseca**, contador com inscrição ativa na CRC/SP sob o nº SP-357810/O, emitida em 29 de maio de 2025, portador da Cédula de Identidade "RG" nº 28.695.413-8 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas "CPF/MF" sob nº 213.904.308-12, **DECLARO**, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos descritos abaixo e apresentados conjuntamente a esta declaração são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 01 (uma) via da capa do requerimento da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP da **STANS 22 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

2. 01 (uma) via do DBE- Documento Básico de Entrada da **STANS 22 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

3. 01 (uma) via da Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 08 de maio de 2026, às 11h da **STANS 22 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 02 (duas) folhas de documento para cada via;

4. 01 (uma) via do BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL da **STANS 22 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma)) folha de documento para cada via;

5. 01 (uma) via do "ESTATUTO SOCIAL" anexo à Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 08 de maio de 2026, às 11h da **STANS 22 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 06 (seis) folhas de documento para cada via;

6. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

7. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

8. 01 (uma) via da **DECLARAÇÃO – Certificado de Licenciamento Integrado Válido,** assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

9. 01 (uma) via ORIGINAL do comprovante Bancário referente ao Depósito obrigatório para integralização do capital Social da **STANS 19 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

10. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via; e

11. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via.

São Paulo, 19 de maio de 2026

José Luís da Fonseca
CRC/SP nº SP-357810/O

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300694490 em 21/05/2026 da empresa STANS 22 S.A, protocolado sob o nº 2264658265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292902373. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 STANS 23 S.A			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300700341	CNPJ 68.591.455/0001-62	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35300700341	DATA DO ARQUIVAMENTO 07/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 17:06:57	CÓDIGO DE CONTROLE 298193359
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/08/2026 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.

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. 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
2.489.803/26-8

CONTROLE INTERNET
036491852-7

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Constituição Normal;

NOME EMPRESARIAL
STANS 23 S.A

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Brigadeiro Faria Lima	3477	14 And. PT	04538-133

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA

NOME: Reinaldo Garcia Adão (Diretor)

ASSINATURA: REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Assinado de forma digital por REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Dados: 2026.08.05 12:34:42 -03'00'

DATA: 05/08/2026

VÁLORES 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.

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
1
05 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
5ª TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO 5ª TURMA
1. Vogal Roseana Pereira de S. Guerra
RG 12.334.693-5
2. Vogal Revisor
Vogal
3. Vogal
Aramis Moutinho Jr.
RG 11.689.508-1
Vogal

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

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

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUCESP
NIRE S/A
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
35300700341-1
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

JUCESP PROTOCOLO
2.489.803/26-8

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE POR AÇÕES

REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2026

DATA, HORA E LOCAL: Aos 08 de maio de 2026, às 11:00 horas, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.

SP – SEDE
1
AGO 2026
TOCOLO

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: verificou-se a presença dos Acionistas Fundadores da Sociedade conforme boletins de subscrição (Anexo II).

MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Reinaldo Garcia Adão** que convidou a mim, Sra. **Fernanda Jorge Stallone Palmeiro** para secretariá-lo.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: **(a)** Constituição da Companhia; **(b)** subscrição e forma de integralização de seu capital social; **(c)** aprovação do Estatuto Social da Companhia; **(d)** elaboração da ata em forma de sumário; e **(e)** eleição do membro da Diretoria da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos e seguindo a ordem do dia, a Assembleia deliberou, por unanimidade:

(a) constituir a **STANS 23 S.A,** sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;

(b) fixar o capital social da Companhia em **R$** 100,00 (cem reais) dividido em 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de **R$** 1,00 (um real) cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nesta data, conforme boletins de subscrição anexos.

(c) aprovar, sem qualquer ressalva, o Estatuto Social da Companhia, que passa a fazer parte integrante da presente ata (Anexo I);

(d) aprovar, nos termos, do § 1° art. 130 da Lei nº 6.404/76, lavrar a ata desta assembleia em forma de sumário;

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

(e) eleger o Sr. (i) **REINALDO GARCIA ADÃO,** Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00 e Sra. (ii) **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda"),** brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152- 2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727 -03, qualificados conforme Termo de Posse abaixo neste instrumento (Anexo III) para compor a Diretoria com mandato de 03 anos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 08 de maio de 2026

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2026.05.08 17:28:26 -03'00'

Reinaldo Garcia Adão

Presidente da Assembleia

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 Date: 2026.05.08 17:28:51 -03'00'

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro

Secretária da Assembleia

Visto do Advogado:

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Digitally signed by MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Date: 2026.05.08 17:29:11 -03'00'

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA

CPF nº 058.565.571-58

OAB/SP nº 489802

JUCESP 7 07 AGO 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP NIRE S/A

CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 35300700341

MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. 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 de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA STANS 23 S.A.

1. Subscritor: Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda")**, brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152-2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727-03, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP- 04538-133;

1.1 - Número de Ações Subscritas: 99 (noventa e nove) ações ordinárias, sem valor nominal.

1.2 - Valor da Subscrição: R$ 99,00 (noventa e nove reais).

1.3 - Forma de Integralização: 100% (cem por cento) nesta data, em moeda corrente do país.

2- Subscritor: Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO,** Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;

2.1 - Número de Ações Subscritas: 01 (uma) ação ordinária, sem valor nominal.

2.2 - Valor da Subscrição: R$ 1,00 (um real).

2.3 - Forma de Integralização: 100% (100 por cento) nesta data, em moeda corrente do país

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro
Secretária da Assembleia

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

ESTATUTO SOCIAL DA STANS 23 S.A

Nome e Duração

Artigo 1° A **STANS 23 S.A** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n.° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Sede Social

Artigo 2° A Sociedade tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477 - 14° andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, podendo manter filiais e escritórios de representação em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Objeto Social

Artigo 3° A Sociedade tem por objeto investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Capital Social e Ações

Artigo 4° O capital social é de R$ 100,00 (cem reais) totalmente integralizado em moeda corrente nacional, representado 100 (cem) ações, sendo todas ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Artigo 5° Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

Artigo 6° A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Sociedade emitirá certificados de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupadas em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 02 (dois) Diretores da Sociedade.

Parágrafo Único A Sociedade não poderá emitir partes beneficiárias.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 7° As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Artigo 8° As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 9° As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer dos Diretores e presididas pelo acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário.

Administração da Sociedade

Artigo 10 A administração da Sociedade compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1° Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2° A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

Diretoria

Artigo 11 A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 10 (dez) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos em Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da vacância.

Artigo 12 Compete à Diretoria a representação da Sociedade, sempre em conjunto por 02 (dois) Diretores, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas em nome da Sociedade o serão por 02 (dois) Diretores, agindo em conjunto entre si, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

Parágrafo 2º Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Sociedade, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 13 São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer acionista, Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como conceder fianças, avais, ou qualquer outra forma de garantia, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

Artigo 14 A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros. As decisões das reuniões da Diretoria deverão ser tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes.

Conselho Fiscal

Artigo 15 O Conselho Fiscal terá caráter não-permanente, sendo instalado nos exercícios sociais em que houver solicitação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 16 O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

Exercício Social e Lucros

Artigo 17 O exercício social terá início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1° Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2° Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

Parágrafo 3º O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetesem períodos menores, em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, mediante deliberação da Diretoria, os quais, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido, observados os limites e procedimentos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo 5º Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo 6º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM, se assim determinado por lei.

Disposições Finais

Artigo 18 Em caso de abertura de capital, a Companhia obriga-se, perante seus acionistas, a aderir ao segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa.

Artigo 19 A Companhia se obriga a disponibilizar todos os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários que vierem a ser por ela emitidos.

Liquidação

Artigo 20 A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 21 Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinente

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

Foro

Artigo 22 Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste estatuto social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como não houve manifestação, declarou encerrados os trabalhos e os suspendeu pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, é pelos presentes assinada.

Visto do Advogado:

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Digitally signed by MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Date: 2026.05.08 17:29:28 -03'00'

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA

CPF nº 058.565.571-58
OAB/SP nº 489802

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

07 05 26

STANS 23 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO, brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152-2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727-03,, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo,na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleita para o cargo de Diretora da **STANS 23 S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº l4.158.389/0001 -02, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações, realizada em 08 de maio de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse.

Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, a diretora declara seu endereço comercial, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.
A diretora da Sociedade ora eleita, nos termos do art. 147 da Lei nº. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedida por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1 ° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(ii) não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no§ 2° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo§ 3° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do§ 3° do art. 147 da Lei n/) :04/76.

São Paulo, 08 de maio de 2026.

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703

Digitally signed by FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Date: 2026.05.08 17:39:38 -03'00'

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO

Internal Use Only

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

07 05 26

STANS 23 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

REINALDO GARCIA ADÃO, Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleito para o cargo de Diretor da **STANS 23 S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.158.389/0001 -02, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações, realizada em 08 de maio de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse.

Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, o diretor declara seu endereço comercia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.
O diretor da Sociedade ora eleito, nos termos do art. 147 da Lei nº. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1 ° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no§ 2° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo§ 3° do art. 147 da Lei nº. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do§ 3° do art. 147 da Lei n/) :04/76.

São Paulo, 08 de maio de 2026.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2026.05.08 17:32:49 -03'00'

REINALDO GARCIA ADÃO

Internal Use Only

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07 08 26

STANS 23 S.A.

COMPROVANTE ORIGINAL DO DEPÓSITO BANCÁRIO DO BANCO DO BRASIL

CAPITAL INTEGRALIZADO NO VALOR DE R$ 100,00 (CEM REAIS)

14/05/2026 - BANCO DO BRASIL - 15:16:34
783214972 0292
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE
EM DINHEIRO

CLIENTE: STANS 23 S A
AGENCIA: 1812-0 CONTA: 14.051.506-2

DATA	14/05/2026
NR. DOCUMENTO	78.321.497.200.292
VALOR DINHEIRO	100,00
VALOR TOTAL	100,00

NR.AUTENTICACAO 0.891.917.1FB.107.C0B
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

1

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

07/08/26

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, **José Luís da Fonseca**, contador com inscrição ativa na CRC/SP sob o nº SP-357810/O, emitida em 29 de maio de 2025, portador da Cédula de Identidade "RG" nº 28.695.413-8 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas "CPF/MF" sob nº 213.904.308-12, **DECLARO**, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos descritos abaixo e apresentados conjuntamente a esta declaração são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 01 (uma) via da capa do requerimento da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

2. 01 (uma) via do DBE- Documento Básico de Entrada da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composto por 01 (uma) folha de documento para cada via;

3. 01 (uma) via da Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 08 de maio de 2026, às 11h da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 02 (duas) folhas de documento para cada via;

4. 01 (uma) via do BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composto por 01 (uma)) folha de documento para cada via;

5. 01 (uma) via do "ESTATUTO SOCIAL" anexo à Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 08 de maio de 2026, às 11h da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composta por 06 (seis) folhas de documento para cada via;

6. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

7. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

8. 01 (uma) via da **DECLARAÇÃO – Certificado de Licenciamento Integrado Válido,** assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

9. 01 (uma) via ORIGINAL do comprovante Bancário referente ao Depósito obrigatório para integralização do capital Social da **STANS 23 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, sendo composto por 01 (uma) folha de documento para cada via;

10. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via; e

11. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via.

São Paulo, 05 de agosto de 2026

José Luís da Fonseca
CRC/SP nº SP-357810/O

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700341 em 07/08/2026 da empresa STANS 23 S.A, protocolado sob o nº 2489803268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298193359. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

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 STANS 24 S.A			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300700821	CNPJ 68.591.894/0001-75	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35300700821	DATA DO ARQUIVAMENTO 12/08/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/08/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 15:36:11	CÓDIGO DE CONTROLE 298180507
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/08/2026 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.

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

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. 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
2.500.946/26-5

12 08 26

CONTROLE INTERNET
036497491-5

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Constituição Normal;

NOME EMPRESARIAL
STANS 24 S.A

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Brigadeiro Faria Lima	3477	ANDAR: 14 PT;	04538-133

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: REINALDO GARCIA ADAO (Diretor)
REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 (Assinado de forma digital por REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Dados: 2026.08.06 15:35:34 -03'00')
ASSINATURA:
DATA: 06/08/2026

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 11
10 AGO 2026
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
7ª TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
12 AGO 2026
Gilberto José Benevello
RG. 4.209.381-8
Vogal

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
12 AGO 2026

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
NIRE SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
35300700821
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 de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. 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
2.500.946/26-5

JUCESP
12 08 26

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO D AÇÕES

REALIZADA EM 05 DE AGOSTO DE 2026

P - SEDE
CHÊ 11
AGO 2026
OTOCOLO

DATA, HORA E LOCAL: Aos 05 de agosto de 2026, às 11:00 horas, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133.

QUÓRUM DE INSTALAÇÃO: verificou-se a presença dos Acionistas Fundadores da Sociedade conforme boletins de subscrição (Anexo II).

MESA: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Reinaldo Garcia Adão** que convidou a mim, Sra. **Fernanda Jorge Stallone Palmeiro** para secretariá-la.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a: **(a)** Constituição da Companhia; **(b)** subscrição e forma de integralização de seu capital social; **(c)** aprovação do Estatuto Social da Companhia; **(d)** elaboração da ata em forma de sumário; e **(e)** eleição do membro da Diretoria da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos e seguindo a ordem do dia, a Assembleia deliberou, por unanimidade:

(a) constituir a **STANS 24 S.A,** sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;
(b) fixar o capital social da Companhia em **R$** 100,00 (cem reais) dividido em 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de **R$** 1,00 (um real) cada ação, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, nesta data, conforme boletins de subscrição anexos.
(c) aprovar, sem qualquer ressalva, o Estatuto Social da Companhia, que passa a fazer parte integrante da presente ata (Anexo I);
(d) aprovar, nos termos, do § 1° art. 130 da Lei nº 6.404/76, lavrar a ata desta assembleia em forma de sumário;

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(e) eleger o Sr. (i) **REINALDO GARCIA ADAO**, Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00 e Sra. (ii) **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda")**, brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152- 2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727 -03 e o (iii) Sr., qualificado conforme Termo de Posse abaixo neste instrumento (Anexo III) para compor a Diretoria com mandato de 03 anos.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Assinado de forma digital por REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Dados: 2026.08.05 11:18:03 -03'00'

Reinaldo Garcia Adão
Presidente da Assembleia

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 Assinado de forma digital por FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703 Dados: 2026.08.05 11:18:38 -03'00'

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro
Secretária da Assembleia

Visto do Advogado:
MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA
CPF nº 058.565.571-58
OAB/SP nº 489802

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Assinado de forma digital por MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158 Dados: 2026.08.05 11:19:36 -03'00'

JUCESP
12 AGO 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
NIRE S/A
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
35300700821
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. 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 de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DA STANS 24 S.A.

1. Subscritor: Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("Fernanda"),** brasileira, casada, sob o regime de separação total de bens, advogada, portadora da cédula de identidade nº 12.689.152-2 IFP/RJ, inscrita no CPF/ME sob o nº 092.517.727-03, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP- 04538-133;

1.1 - Número de Ações Subscritas: 99 (noventa e nove) ações ordinárias, sem valor nominal.

1.2 - Valor da Subscrição: R$ 99,00 (noventa e nove reais).

1.3 - Forma de Integralização: 100% (cem por cento) nesta data, em moeda corrente do país.

2- Subscritor: Sr. **REINALDO GARCIA ADAO,** Casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, Economista, portador da cédula de identidade RG n.º 11713959-2 IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.052.267-00, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133;

2.1 - Número de Ações Subscritas: 01 (uma) ação ordinária, sem valor nominal.

2.2 - Valor da Subscrição: R$ 1,00 (um real).

2.3 - Forma de Integralização: 100% (100 por cento) nesta data, em moeda corrente do

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703

Assinado de forma digital por FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Dados: 2026.08.08 11:19:06 -03'00'

Fernanda Jorge Stallone Palmeiro

Secretária da Assembleia

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
12 08 26

STANS 24 S.A.

COMPROVANTE ORIGINAL DO DEPÓSITO BANCÁRIO DO BANCO DO BRASIL

CAPITAL INTEGRALIZADO NO VALOR DE R$ 100,00 (CEM REAIS)

07/08/2026 - BANCO DO BRASIL - 12:30:55
783214241 0204
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE
EM DINHEIRO

CLIENTE: STANS 24 S A
AGENCIA: 1812-0 CONTA: 7.082.026-0

DATA	07/08/2026
NR. DOCUMENTO	78.321.424.100.204
VALOR DINHEIRO	100,00
VALOR TOTAL	100,00

NR.AUTENTICACAO E.476.87B.010.A4C.7FB
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

1

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

ESTATUTO SOCIAL DA STANS 24 S.A

Nome e Duração

Artigo 1º A **STANS 24 S.A** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Sede Social

Artigo 2º A Sociedade tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 - 14º andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, podendo manter filiais e escritórios de representação em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Diretoria.

Objeto Social

Artigo 3º A Sociedade tem por objeto investimento e participação no capital social de outras sociedades nacionais, na condição de acionista, sócia ou quotista em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Capital Social e Ações

Artigo 4º O capital social é de R$ 100,00 (cem reais) totalmente integralizado em moeda corrente nacional, representado 100 (cem) ações, sendo todas ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

Artigo 5º Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Artigo 6º A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Sociedade emitirá certificados de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupadas em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 02 (dois) Diretores da Sociedade.

Parágrafo Único A Sociedade não poderá emitir partes beneficiárias.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 7º As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Artigo 8º As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 9º As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer dos Diretores e presididas pelo acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário.

Administração da Sociedade

Artigo 10 A administração da Sociedade compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
12 de 26

Diretoria

Artigo 11 A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 10 (dez) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos em Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da vacância.

Artigo 12 Compete à Diretoria a representação da Sociedade, sempre em conjunto por 02 (dois) Diretores, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas em nome da Sociedade o serão por 02 (dois) Diretores, agindo em conjunto entre si, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

Parágrafo 2º Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Sociedade, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 13 São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Sociedade, os atos de qualquer acionista, Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como conceder fianças, avais, ou qualquer outra forma de garantia, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 14 A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros. As decisões das reuniões da Diretoria deverão ser tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes.

Conselho Fiscal

Artigo 15 O Conselho Fiscal terá caráter não-permanente, sendo instalado nos exercícios sociais em que houver solicitação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 16 O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

Exercício Social e Lucros

Artigo 17 O exercício social terá início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1° Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2° Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Parágrafo 3º O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetesem períodos menores, em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, mediante deliberação da Diretoria, os quais, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido, observados os limites e procedimentos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo 5º Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo 6º As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM, se assim determinado por lei.

Disposições Finais

Artigo 18 Em caso de abertura de capital, a Companhia obriga-se, perante seus acionistas, a aderir ao segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa.

Artigo 19 A Companhia se obriga a disponibilizar todos os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários que vierem a ser por ela emitidos.

Liquidação

Artigo 20 A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 21 Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
12 08 26

Foro

Artigo 22 Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste estatuto social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como não houve manifestação, declarou encerrados os trabalhos e os suspendeu pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e achada conforme, é pelos presentes assinada.

Visto do Advogado:
MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA
CPF nº 058.565.571-58
OAB/SP nº 489802

MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158

Assinado de forma digital por MARIA LUISA FRANCHI FERREIRA:05856557158
Dados: 2026.08.05 11:20:00 -03'00'

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

STANS 24 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO ("FERNANDA"), brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG n.°12.689.152-2 IFFP/RJ e inscrita no CPF sob o n° 092.517.727-03, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.° 3.477 – 14° andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleita como Diretora responsável pelos controles internos da Sociedade **STANS 24 S.A.**, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14° andar, parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-133, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme Assembleia Geral de Constituição em 05 de agosto de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse. Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, a diretora declara seu endereço comercial na Praia de Botafogo, n° 501, 5° andar (parte), botafogo, CEP 22.250-911.

A diretora da Sociedade ora eleita, nos termos do art. 147 da Lei n°. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76;

(ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76.

São Paulo, 05 de agosto de 2026

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703

Assinado de forma digital por FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO:09251772703
Dados: 2026.08.07 10:12:47 -03'00'

FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO

Internal Use Only

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

STANS 24 S.A.

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA

REINALDO GARCIA ADÃO ("Reinaldo"), brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.° 117139592 IFP/RJ e inscrita no CPF sob o n.° 002.648.017-41, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477 – 14° andar-parte – Itaim Bibi – CEP-04538-133, devidamente eleito como Diretor responsável pelos controles internos da Sociedade **STANS 24 S.A.**, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.477, 14° andar, parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-133, na Cidade e Estado de São Paulo, conforme Assembleia Geral de Constituição em 05 de agosto de 2026, toma posse mediante a assinatura do presente Termo de Posse. Para efeitos de recebimento de citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão, a diretora declara seu endereço comercial na Praia de Botafogo, n° 501, 5° andar (parte), botafogo, CEP 22.250-911.

O diretor da Sociedade ora eleito, nos termos do art. 147 da Lei n°. 6.404/76 declara, sob as penas da lei, o seguinte:

(i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76;

(ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76;

(iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76; e,

(iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3° do art. 147 da Lei n°. 6.404/76.

São Paulo, 05 de agosto de 2026

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Assinado de forma digital por REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Dados: 2026.08.07 10:15:10 -03'00'

REINALDO GARCIA ADÃO

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, **José Luís da Fonseca**, contador com inscrição ativa no CRC/SP sob o nº SP-357810/O, emitida em 29 de maio de 2025, portador da Cédula de Identidade "RG" nº 28.695.413-8 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas "CPF/MF" sob nº 213.904.308-12, **DECLARO**, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos descritos abaixo e apresentados conjuntamente a esta declaração são autênticos e condizem com os originais.

Documentos apresentados:

1. 01 (uma) via da capa do requerimento da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

2. 01 (uma) via do DBE- Documento Básico de Entrada da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composto por 01 (uma) folha de documento para cada via;

3. 01 (uma) via da Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 05 de agosto de 2026, às 11h da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinada digitalmente, sendo composta por 02 (duas) folhas de documento para cada via;

4. 01 (uma) via do BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composto por 02 (duas) folhas de documento para cada via;

5. 01 (uma) via do "ESTATUTO SOCIAL" anexo à Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 05 de agosto de 2026, às 11h da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, assinado digitalmente, sendo composta por 06 (seis) folhas de documento para cada via;

6. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

7. 01 (uma) via do TERMO DE POSSE DE MEMBRO DA DIRETORIA do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, assinado digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

8. 01 (uma) via da **DECLARAÇÃO – Certificado de Licenciamento Integrado Válido,** assinada digitalmente, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via;

9. 01 (uma) via ORIGINAL do comprovante Bancário referente ao Depósito obrigatório para integralização do capital Social da **STANS 24 S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº em fase de constituição, sendo composto por 01 (uma) folha de documento para cada via;

10. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" da Sra. **FERNANDA JORGE STALLONE PALMEIRO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via; e

11. 01 (uma) via do Documento Pessoal "CNH DIGITAL" do Sr. **REINALDO GARCIA ADÃO**, sendo composta por 01 (uma) folha de documento para cada via.

São Paulo, 10 de agosto de 2026

José Luís da Fonseca
CRC/SP nº SP-357810/O

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300700821 em 12/08/2026 da empresa STANS 24 S.A, protocolado sob o nº 2500946265. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/08/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 298180507. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

BTG PACTUAL HOLDING SECURITÁRIA S.A.
CNPJ Nº 07.110.438/0001-71
NIRE 33.3.0027473-1

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 9 DE MARÇO DE 2017

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL**: Realizada no dia 9 de março de 2017, às 10:00 horas, na sede social da BTG Pactual Holding Securitária S.A., localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040 ("Companhia").

2. **PRESENÇA E CONVOCAÇÃO**: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verificou pelas assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. Dispensada a publicação de Editais de Convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA**: João Marcello Dantas Leite – Presidente, Fernanda Gama Moreira Jorge – Secretária.

4. **ORDEM DO DIA**:

(i) Em conformidade com o previsto no artigo 133, § 4º da Lei nº 6.404/76, apreciar a falta de publicação dos anúncios referidos no mencionado dispositivo legal;

(ii) Alterar a razão social da Companhia e o seu objeto social; e

(iii) Alterar o Estatuto Social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES** (tomadas por unanimidade de votos dos acionistas presentes):

(i) Em conformidade com o artigo 133, §4º da Lei nº 6.404/76, a não publicação dos anúncios previstos no referido artigo, referentes à realização da presente Assembleia Geral Extraordinária, de forma que a totalidade dos acionistas considerou que estava sanada a falta de publicação dos anúncios, já que tal ausência não prejudicou os interesses dos acionistas, nem os da Companhia.

(ii) Aprovar (a) a alteração da razão social da Companhia para "BTG Pactual Holding Participações S.A."; e (b) a alteração do objeto social da Companhia para "participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista *("Holding")* ".

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

(iii) Em razão da deliberação mencionada no item (ii) acima, alterar o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de refletir a modificação da razão social da Companhia para BTG Pactual Holding Participações S.A.:

"***NOME E DURAÇÃO***

Artigo 1º. *A Companhia denominar-se-á BTG Pactual Holding Participações S.A. e será regida por este Estatuto, pelas disposições da Lei no 6.404, de 15.12.76 e alterações posteriores, e por outras disposições legais que lhe sejam aplicáveis.*"

(iv) Em razão da deliberação mencionada no item (ii) acima, alterar o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de refletir a modificação do objeto social da Companhia:

"***OBJETO SOCIAL***

Artigo 3º. *O objeto social da Companhia consiste na participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista ("Holding").*"

(v) Em razão das deliberações acima, alterar e consolidar o Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo II a esta Assembleia Geral Extraordinária.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos e lavrou-se a ata a que se refere esta Assembleia Geral Extraordinária e que, após lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes, na forma da lista constante no Anexo I à ata desta Assembleia Geral Extraordinária. Mesa: João Marcello Dantas Leite – Presidente; Fernanda Gama Moreira – Secretário. Assinaturas: Banco BTG Pactual S.A., neste ato representado por Fernanda Gama Moreira Jorge e Paulo Roberto Batista Machado; e João Marcello Dantas Leite.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2017.

Fernanda Gama Moreira Jorge
Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Anexo I

LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA BTG PACTUAL HOLDING SECURITÁRIA S.A. REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2017.

ACIONISTAS PRESENTES	QUANTIDADE DE AÇÕES	TOTAL
Banco BTG Pactual S.A.	499.999	99,999%
João Marcello Dantas Leite	01	0,001%
Total	500.000	100%

Rio de Janeiro, 9 de março de 2017.

Fernanda Gama Moreira Jorge
Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

3851698

Anexo II

ESTATUTO SOCIAL DA
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

NOME E DURAÇÃO

Artigo 1º. A Companhia denominar-se-á BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A. e será regida por este Estatuto, pelas disposições da Lei nº 6.404, de 15.12.76 e alterações posteriores, e por outras disposições legais que lhe sejam aplicáveis.

SEDE SOCIAL

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP – 22250-040. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

OBJETO SOCIAL

Artigo 3º. O objeto social da Companhia consiste na participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista ("Holding").

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. A Companhia tem o capital social autorizado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo ser emitidas ações ordinárias, conforme deliberação da Diretoria.

Parágrafo 2º. A cada ação ordinária corresponderá a 01 (um) voto nas deliberações da Assembléia Geral, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia, por deliberação da Assembléia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Único - A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias.

ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 5º. As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Artigo 6º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer dos Diretores e presididas pelo acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário.

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 8º. A administração da Companhia compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

DIRETORIA

Artigo 9º. A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral de Acionistas, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da vacância.

Artigo 10º. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Artigo 11º. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, compete aos Diretores, agindo em conjunto de 02 (dois) entre si, ou aos procuradores por eles nomeados, agindo nos termos dos poderes então conferidos.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia o serão por 02 (dois) Diretores, agindo em conjunto entre si, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

585170

Artigo 12º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer acionista, Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como conceder fianças, avais, ou qualquer outra forma de garantia, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Companhia, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 13º. A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros. As decisões das reuniões da Diretoria deverão ser tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes.

CONSELHO FISCAL

Artigo 14º. O Conselho Fiscal terá caráter não-permanente, sendo instalado nos exercícios sociais em que houver solicitação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 15º. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 16º. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2º. Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 3º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Parágrafo 4º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em períodos menores, em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, mediante deliberação da Diretoria, os quais, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido, observados os limites e procedimentos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo 5º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo 6º. As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17°. Em caso de abertura de capital, a Companhia obriga-se, perante seus acionistas, a aderir ao segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos no artigo 2°, parágrafo 4° da Instrução CVM n.° 391/2003.

Artigo 18°. A Companhia se obriga a disponibilizar todos os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários que vierem a ser por ela emitidos.

LIQUIDAÇÃO

Artigo 19°. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 20°. Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.

FORO

Artigo 21°. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste estatuto social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser."

****

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

CÓDIGO DE ACESSO
RJ.40.73.16.40 - 07.110.438.000.171

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S/A.	07.110.438/0001-71

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

220 Alteração do nome empresarial (firma ou denominação)
244 Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

■ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

■ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
JOAO MARCELLO DANTAS LEITE	013.849.777-08
LOCAL E DATA: Rio de Janeiro, 17 de março de 2017	ASSINATURA (com firma reconhecida)

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

17º Ofício de Notas DA CAPITAL
Tabelião: Carlos Alberto Vieira Oliveira 088874AD164159
Rua do Carmo, 63 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Tel.: 2107-9500
Reconheço por semelhança a firma de: JOAO MARCELLO DANTAS LEITE
(XB0000488CG0)
Rio de Janeiro, 17 de março de 2017. Conf. por:
Em testemunho _____ da verdade. Serventia : 5,25
TJ+FUNDOS+ISS : 2,15
Marcio Fabiano Pereira - Adj. Total : 7,41
EBZR-99631 OUT Consulte em https://www4.tjrj.jus.br/sitepublico
Marcio Fabiano Pereira
Art. 20 § 3º Lei 8.935/94
Provimento CGJ nº 54 10245

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Ministério da Indústria, do Comércio e do Turismo
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio

00-2017/091704-5 17 mar 2017 16:03
JUCERJA Guia: 102270495
3330027473-1 Atos: 301,106
BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
HASH:M17030917045S

NIRE (da sede ou da filial, quando a sede for em outra UF)	CÓDIGO DA NATUREZA JURÍDICA	Nº DE M AUXILIA
3330027473 1	(vide Tabela 1)	

Cumprir a exigência no mesmo local da entrada. Junta » Calculado: 554,00 Pago: 554,00 DNRC » Calculado: 21,00 Pago: 21,00
ULT. ARQ.: 00002942228 31/08/2016 501

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33.3.0027473-1
Protocolo: 00-2017/091704-5 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.
00003019561
DATA 20/03/2017
Bernardo F. S. Berwanger
SECRETÁRIO GERAL

CIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
TÁRIA S/A.

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CODIGO DO EVENTO	QTDE.	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
01	301			AGE de 09/03/2017 às 10:00

(vide instruções de preenchimento e Tabela 2)

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome:
Assinatura:
Telefone de contato: 21 96408 7478

JOÃO JOSÉ FURTADO AFONSO
Despachante Documentalista
CRDC/RJ nº 00256

Rio de Janeiro
Local
17 / 03 / 2017
Data

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

☐ NÃO ___/___/___ Data Responsável ☐ NÃO ___/___/___ Data Responsável

Processo em ordem. À decisão.
___/___/___ Data
Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência ☐ 3ª Exigência ☐ 4ª Exigência ☐ 5ª Exigência ☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se. ___/___/___ Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência ☐ 3ª Exigência ☐ 4ª Exigência ☐ 5ª Exigência ☐
☒ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

___/___/___ Data 20 MAR 2017
Palmiro Bernardo Pereira
Vogal
ID: 5082657-6
Presidente da ___ Turma

Rodrigo Moreira
VOGAL
ID: 5082713-8

Claudio Tangari
VOGAL
ID. 5082327-2

OBSERVAÇÕES:

Mod. 109 Grafimar Editora Ltda. CGC 17.199.654/0001-99 - BH MG

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

BTG PACTUAL HOLDING SECURITÁRIA S.A.
CNPJ Nº 07.110.438/0001-71
NIRE 33.3.0027473-1

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 9 DE MARÇO DE 2017

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL**: Realizada no dia 9 de março de 2017, às 10:00 horas, na sede social da BTG Pactual Holding Securitária S.A., localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040 ("Companhia").

2. **PRESENÇA E CONVOCAÇÃO**: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verificou pelas assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. Dispensada a publicação de Editais de Convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.404/76").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA**: João Marcello Dantas Leite – Presidente, Fernanda Gama Moreira Jorge – Secretária.

4. **ORDEM DO DIA**:

(i) Em conformidade com o previsto no artigo 133, § 4º da Lei nº 6.404/76, apreciar a falta de publicação dos anúncios referidos no mencionado dispositivo legal;

(ii) Alterar a razão social da Companhia e o seu objeto social; e

(iii) Alterar o Estatuto Social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÕES** (tomadas por unanimidade de votos dos acionistas presentes):

(i) Em conformidade com o artigo 133, §4º da Lei nº 6.404/76, a não publicação dos anúncios previstos no referido artigo, referentes à realização da presente Assembleia Geral Extraordinária, de forma que a totalidade dos acionistas considerou que estava sanada a falta de publicação dos anúncios, já que tal ausência não prejudicou os interesses dos acionistas, nem os da Companhia.

(ii) Aprovar (a) a alteração da razão social da Companhia para "BTG Pactual Holding Participações S.A."; e (b) a alteração do objeto social da Companhia para "participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista *("Holding")* ".

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

(iii) Em razão da deliberação mencionada no item (ii) acima, alterar o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de refletir a modificação da razão social da Companhia para BTG Pactual Holding Participações S.A.:

"***NOME E DURAÇÃO***

Artigo 1º. *A Companhia denominar-se-á BTG Pactual Holding Participações S.A. e será regida por este Estatuto, pelas disposições da Lei no 6.404, de 15.12.76 e alterações posteriores, e por outras disposições legais que lhe sejam aplicáveis.*"

(iv) Em razão da deliberação mencionada no item (ii) acima, alterar o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de refletir a modificação do objeto social da Companhia:

"***OBJETO SOCIAL***

Artigo 3º. *O objeto social da Companhia consiste na participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista ("Holding").*"

(v) Em razão das deliberações acima, alterar e consolidar o Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo II a esta Assembleia Geral Extraordinária.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos e lavrou-se a ata a que se refere esta Assembleia Geral Extraordinária e que, após lida, foi aprovada e assinada por todos os presentes, na forma da lista constante no Anexo I à ata desta Assembleia Geral Extraordinária. Mesa: João Marcello Dantas Leite – Presidente; Fernanda Gama Moreira – Secretário. Assinaturas: Banco BTG Pactual S.A., neste ato representado por Fernanda Gama Moreira Jorge e Paulo Roberto Batista Machado; e João Marcello Dantas Leite.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata da original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 9 de março de 2017.

Fernanda Gama Moreira Jorge
Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Anexo I

LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA BTG PACTUAL HOLDING SECURITÁRIA S.A. REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2017.

ACIONISTAS PRESENTES	QUANTIDADE DE AÇÕES	TOTAL
Banco BTG Pactual S.A.	499.999	99,999%
João Marcello Dantas Leite	01	0,001%
Total	500.000	100%

Rio de Janeiro, 9 de março de 2017.

Fernanda Gama Moreira Jorge
Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Anexo II

ESTATUTO SOCIAL DA
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

NOME E DURAÇÃO

Artigo 1º. A Companhia denominar-se-á BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A. e será regida por este Estatuto, pelas disposições da Lei nº 6.404, de 15.12.76 e alterações posteriores, e por outras disposições legais que lhe sejam aplicáveis.

SEDE SOCIAL

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP – 22250-040. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

OBJETO SOCIAL

Artigo 3º. O objeto social da Companhia consiste na participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista ("Holding").

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. A Companhia tem o capital social autorizado de até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo ser emitidas ações ordinárias, conforme deliberação da Diretoria.

Parágrafo 2º. A cada ação ordinária corresponderá a 01 (um) voto nas deliberações da Assembléia Geral, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia, por deliberação da Assembléia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Único - A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias.

ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 5º. As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Artigo 6º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

585

Artigo 7º. As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer dos Diretores e presididas pelo acionista indicado entre os presentes que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário.

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 8º. A administração da Companhia compete à Diretoria, que terá as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos membros da Diretoria, cabendo a esta deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

DIRETORIA

Artigo 9º. A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) Diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada pela Assembleia Geral de Acionistas, a ser convocada no prazo de 10 (dez) dias, contados da vacância.

Artigo 10º. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Artigo 11º. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, compete aos Diretores, agindo em conjunto de 02 (dois) entre si, ou aos procuradores por eles nomeados, agindo nos termos dos poderes então conferidos.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia o serão por 02 (dois) Diretores, agindo em conjunto entre si, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 01 (um) ano.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 12º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer acionista, Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como conceder fianças, avais, ou qualquer outra forma de garantia, bem como onerar ou alienar bens imóveis da Companhia, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 13º. A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação por qualquer dos Diretores, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros. As decisões das reuniões da Diretoria deverão ser tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes.

CONSELHO FISCAL

Artigo 14º. O Conselho Fiscal terá caráter não-permanente, sendo instalado nos exercícios sociais em que houver solicitação dos acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 15º. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 16º. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2º. Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 3º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Parágrafo 4º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em períodos menores, em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, mediante deliberação da Diretoria, os quais, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido, observados os limites e procedimentos previstos na legislação aplicável.

Parágrafo 5º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo 6º. As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17º. Em caso de abertura de capital, a Companhia obriga-se, perante seus acionistas, a aderir ao segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos no artigo 2°, parágrafo 4° da Instrução CVM n.° 391/2003.

Artigo 18º. A Companhia se obriga a disponibilizar todos os contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários que vierem a ser por ela emitidos.

LIQUIDAÇÃO

Artigo 19º. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 20º. Em tudo o que for omisso o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.

FORO

Artigo 21º. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste estatuto social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser."

****

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

CÓDIGO DE ACESSO
RJ.40.73.15.40 - 07.110.438.000.171

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S/A.	**07.110.438/0001-71**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

220 Alteração do nome empresarial (firma ou denominação)
244 Alteração de atividades econômicas (principal e secundárias)

OK

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

■ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

■ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
JOAO MARCELLO DANTAS LEITE	**013.849.777-08**

LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
Rio de Janeiro, 17 de março de 2017	

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

17º Ofício de Notas DA CAPITAL
Tabelião: Carlos Alberto Firmo Oliveira 08874A0154159
Rua do Carmo, 63 - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Tel.: 2107-9500
Reconheço por semelhança a firma de: JOAO MARCELLO DANTAS LEITE
(XB000040BCG0)
Rio de Janeiro, 17 de março de 2017. Conf. por:
Em testemunho _____ da verdade. Serventia : 5.25
TJ+FUNDOS+ISS : 2.15
Marcio Fabiano Pereira - Aut. Total : 7.41
EBZR-99631 OVT Consulte em https://www4.trj.jus.br/selopublico

OFÍCIO DE NOTAS - RJ
Marcio Fabiano Pereira
Art. 20 § 3º Lei 8.935/94
Serventia CGJ nº 94 16245

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BTG PACTUAL HOLDING SECURITARIA S A
Nome Novo: B T G PACTUAL HOLDING PARTICIPACOES S A
Nire: 33300274731
Protocolo: 0020170917045 - 17/03/2017
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 20/03/2017, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 3CB8C22A90EF6AE941FC4C90C30ACA53250E991344B0DE18851675468E4D6599
Arquivamentos: 00003019561, 00003019561 - 20/03/2017

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Contratos de Cessão e Aditamentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS – ONE PARK

Pelo presente "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*" ("Contrato de Cessão"):

I – PARTES

(1) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), neste ato representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, neste ato representada na forma de seu contrato social;

(2) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

(3) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("Devedora Original" ou "Compradora Original"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

E, na qualidade de interveniente anuente,

(4) STANS 23 S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.700.341 ("SPE" ou "Nova Devedora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

O Cedente, a Cessionária, a Devedora Original e a Nova Devedora denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*", entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra"), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao presente Contrato;

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 173.525.165,00 (cento e setenta e três milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 31.575.495,00 (trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), a serem pagas da seguinte forma: (a) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; (b) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de julho de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (c) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2028, concomitantemente à lavratura da Escritura, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(F) em virtude da Operação de Securitização, o Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – One Park"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI – One Park"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), sendo certo que as CCI – One Park representarão, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários – One Park, a serem formalizadas através do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"), que será custodiado pela **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");

(G) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no Considerando (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da **Stans 22 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

67.055.984/0001-89) ("Stans 22"), pela Nova Devedora e pela Stans 24 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – Stans 22 (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos neste Contrato e mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 22, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 22" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças,

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

os Documentos da Operação, incluindo este Contrato de Cessão, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Nova Devedora, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** este Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** o "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Compra e Venda de Quotas, Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – Quotas e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto , as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com este Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – Quotas, o Contrato de Cessão – Usufruto e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação");

(R) com base nos documentos societários da Nova Devedora, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

no âmbito do Contrato de Venda e Compra e neste Contrato de Cessão, pela Nova Devedora; e

(S) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original (e posteriormente, pela Nova Devedora), de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Contrato deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação do Cedente, tampouco respondendo o Cedente pela solvência e adimplemento da Devedora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Cessão de Créditos", respectivamente).

1.1.1. Anuência da Devedora: A Devedora, como Parte deste Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido no Contrato de Venda e Compra, desde já se declara ciente de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários passará a ser a Cessionária, e **(ii)** a partir do pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo), deverá realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários na conta corrente de n.º 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora" e "Patrimônio Separado", respectivamente) até as 10:00h nas datas de pagamento constantes do Anexo II a este Contrato de Cessão. Neste sentido, a Devedora declara-se ainda ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou o Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra o Cedente com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária será formalizada por meio deste Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.3. abaixo.

1.2.1. A Devedora obriga-se a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários, observado que, caso a Devedora receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora obriga-se, ainda, a informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

1.2.3. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas, pela solvência da Devedora ou pela validade, eficácia e exigibilidade futuras dos Créditos Imobiliários, limitando-se a referida declaração à existência dos Créditos Imobiliários na data de celebração deste instrumento.

1.2.4. A Devedora está ciente e concorda que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos prevista neste Contrato de Cessão, exceto no que diz respeito à eventual violação, pelo Cedente, das declarações previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos dos Contratos de Cessão e do Termo de Securitização.

1.3.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

1.3.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis da celebração, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato pdf.) do aditamento para fins de custódia.

1.3.3. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento das despesas referentes à emissão das CCIs.

1.4. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos **(i)** os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, bem como os demais créditos imobiliários decorrentes dos demais Contratos de Venda e Compra e das respectivas CCI emitidas em decorrência das demais Escrituras de Emissão de CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta; e

e) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

1.6. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.5 acima, o Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável e desde que observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, em especial as Cláusulas 3.4.5 e 3.4.6. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento de quaisquer despesas relacionadas ao atendimento das exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. A Devedora se compromete a isentar o Cedente de quaisquer multas, penalidades em razão do disposto nesta Cláusula e e se responsabilizará pelo atendimento de eventuais exigências relacionadas à Oferta, aos CRI, à Cessionária ou à Devedora.

1.7. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente no Contrato de Venda e Compra. Não obstante, o Cedente fica expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do Contrato de Venda e Compra que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), exceto se **(i)** com a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, ou **(ii)** para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo. Quaisquer outras alterações no Contrato de Venda e Compra podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação prévia à Cessionária. Da mesma maneira, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pelo Cedente, de qualquer parcela do Preço da Cessão nos prazos e formas pactuados no Contrato de Venda e Compra, observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.2.1 do Contrato de Venda e Compra.

1.7.1. A relação do Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente perante a Cessionária, a Devedora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

exclusivamente à Devedora arcar diretamente com todo e qualquer Ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

1.7.2. A relação do Cedente com a Cessionária encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento do Preço da Cessão pelo Cedente, nos termos do Contrato de Venda e Compra e observada a Cláusula 11.6.2 deste Contrato de Cessão.

1.8. Procedimento de *Bookbuilding*. Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização), e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.9. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

1.10. Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e Fianças. Sem prejuízo do que será previsto no Contrato de Venda e Compra, as Partes, neste ato, se comprometem a celebrar o Aditamento ao Contrato de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações do

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, pela Devedora Original ou pela Stans 22, conforme o caso, em garantia das Obrigações Garantidas. O Cedente, na qualidade de parte do Contrato de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

1.10.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Obrigações Garantidas" significam todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pela Nova Devedora, conforme aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto no Contrato de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

1.10.2. Observada a Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding, a Condição Suspensiva e a Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, as Fianças poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da respectiva Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da respectiva Fiança pelos seus beneficiários.

1.10.3. Sem prejuízo do previsto neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, **(a)** a Fiança – BTG Holding permanecerá válida a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro; e **(b)** a Fiança – Stans 22 passará a produzir efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas, o que ocorrer primeiro.

1.10.4. Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Devedora Original com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas neste Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da Devedora Original os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à Devedora Original realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Nova Devedora caso a Nova Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

1.10.5. A Devedora Original ou a Stans 22, conforme o caso, se obrigará, na condição de respectiva fiadora, a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar o valor ainda não pago, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

1.10.6. Condição Resolutiva – BTG Holding. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Stans 22 ("Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 22") ou da Nova Devedora ("Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora" e, em conjunto com as Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 22, as "Demonstrações Financeiras Auditadas"), o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas"), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22 ou da Nova Devedora, conforme aplicável ("Condição Resolutiva – BTG Holding"), a Fiança – BTG Holding outorgada pela Devedora Original no Contrato de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

1.10.6.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, a Devedora Original, a Stans 22 ou a Nova Devedora, conforme aplicável, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas.

1.10.6.2. Assim que a Condição Resolutiva – BTG Holding for verificada, a Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos termos do Contrato de Venda e Compra perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes e as partes dos demais Contratos de Venda e Compra estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos aos Contratos de Cessão e aos Contratos de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à Fiança – BTG Holding e/ou à Devedora Original.

1.10.7. Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Fiança – Stans 22 será constituída sob condição suspensiva, sendo que a Fiança – Stans 22 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 22 referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva").

1.10.7.1. A Condição Suspensiva será considerada automaticamente cumprida após a apresentação das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 22.

1.10.7.2. Para fins de verificação da Condição Suspensiva, a Stans 22 se compromete a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas.

1.10.7.3. Mediante o cumprimento da Condição Suspensiva, a Fiança – Stans 22 passará a ter eficácia automaticamente, sem a necessidade de nova aprovação

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.10.8. Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, a Fiança – Stans 22 será resolvida automaticamente, de pleno direito, ("Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22") caso seja apresentada a cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding, anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22.

1.10.8.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, a Nova Devedora ou a Stans 22, conforme o caso, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora.

1.10.8.2. Assim que a Condição Resolutiva for verificada, a Fiança – Stans 22 perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Contrato de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à respectiva Fiança – Stans 22 e/ou à Stans 22, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL, PREÇO DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza e sem qualquer coobrigação do Cedente, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, a integralidade dos Créditos Imobiliários. A presente cessão é realizada sem qualquer coobrigação do Cedente ou responsabilidade pela solvência da Devedora, de forma que o Cedente em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizado por eventual inadimplemento da Devedora com relação aos Créditos Imobiliários cedidos.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais).

2.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

qual decorrem os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6;

2.3. Preço da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, o valor de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais) ("Preço de Cessão"), sendo que:

(i) o valor de R$173.525.165,00 (cento e setenta e três milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade do Cedente, a ser informada pelo mesmo anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão;

(ii) o valor de R$31.575.495,00 (trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e cinco reais) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade e não movimentável da Devedora, a ser informada pela mesma anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão, cujo Cedente será o beneficiário, nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.1. O Preço de Cessão será pago na data de liquidação dos CRI, desde que os recursos originados da liquidação dos CRI estejam depositados na Conta Centralizadora até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos dos CRI integralizados que sejam recebidos em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília), desde que cumpridas as Condições Precedentes, e sem atualização monetária, juros ou quaisquer acréscimos.

2.3.2. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pelo Cedente valerá como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pelo Cedente à Cessionária.

2.3.3. O pagamento do Preço de Cessão, na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Cessionária para com o Cedente em relação ao pagamento do Preço de Cessão, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo a Devedora responsável, exclusivamente perante o Cedente, com relação às demais parcelas do Preço, nos termos e condições previstos nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.4. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta Centralizadora, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

2.4. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço da Cessão ("Condições Precedentes"):

a) formalização do aditamento do Contrato de Venda e Compra para incluir em

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

referido instrumento, as condições previstas no Anexo II deste Contrato de Cessão, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, a ser atestado pelo assessor legal contratado pela Devedora em opinião legal;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) protocolo deste Contrato de Cessão no Cartório RTD (conforme definido abaixo);

d) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Venda e Compra;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelo Cedente, pela Cessionária e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Devedora ou pelo Cedente neste Contrato de Cessão, no Contrato de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas em relação à data em que foram prestadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas;

k) encaminhamento, pelo assessor legal contratado pela Devedora, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta, emitida em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto; e

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

l) recebimento, pela Cessionária, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação.

2.4.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até 30 de novembro de 2026 (ou renunciada pela Cessionária, a exclusivo critério da mesma), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto o Contrato de Venda e Compra) restarão automaticamente resolvidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4.2. Ficará também resolvido de pleno direito este Contrato de Cessão, conforme artigo 125 do Código Civil, caso **(i)** o Contrato de Venda e Compra seja extinto por qualquer motivo, ou **(ii)** o Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra) não ocorra até a Data Limite do Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), exceto se de outra forma acordado entre as Partes.

2.5. Registro: A Devedora deverá apresentar para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado perante o Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a comprovação destes registros junto à Cessionária e ao Cedente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de protocolo para registro, sendo certo que, caso sejam recebidas exigências do Cartório de RTD no âmbito do processo de registro, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por igual período, desde que a Devedora ateste estar cumprindo tempestivamente as solicitações recebidas do Cartório de RTD.

2.5.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.5. acima, inclusive os prazos acima estabelecidos.

2.5.2. A Devedora será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "Ônus" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Venda e Compra;

n) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas; e

o) cumpre e faz que seus empregados, seus administradores, em especial os que venham a ter contato com a execução da Emissão, cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") sendo certo que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(c)** se abstém 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.

3.2. Declarações do Cedente: O Cedente declara que, nesta data:

a) é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível em relação ao Cedente, de acordo com os seus termos;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

d) os créditos imobiliários oriundos do Imóvel não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos imobiliários.

3.3. Declarações da Devedora: A Devedora declara que, nesta data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

g) está apta a cumprir as suas respectivas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) cumprem e fazem que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em seu nome ou benefício ou da controlada, conforme o caso), cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis Anticorrupção na medida em que **(i)** mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(ii)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(iii)** se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

k) os Créditos Imobiliários estão aptos a servir como lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não serem oriundos de operações entre partes relacionadas, sendo que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1).

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a, observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento, exceto pelo previsto no Anexo II a este Contrato de Cessão;

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar o valor ou o fluxo dos Créditos Imobiliários;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Devedora manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração; e

d) não praticar qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com este Contrato de Cessão e/ou com os demais Documentos da Operação que possam afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora se obriga a:

a) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(i) até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora Original, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas Devedora Original");

(ii) exclusivamente após a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora, conforme o caso, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável;

(iii) nos prazos a que se refere os itens (i) e (ii) acima, conforme o caso, declaração firmada por representantes legais da Devedora Original ou da Nova Devedora, conforme o caso, atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão) e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra;

(iv) no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, enviar o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum da Devedora, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do relatório anual do Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(v) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal, conforme aplicável da Devedora, que deva ser divulgado nos termos da legislação aplicável e/ou que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Venda e Compra;

(vi) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para a Cessionária, a respeito da ocorrência **(a)** de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e/ou **(b)** de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação por qualquer Devedor não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(vii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora, indicando a ocorrência de qualquer **(a)** inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra; **(b)** um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão); e/ou **(c)** questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Venda e Compra por terceiros; e

(viii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ("Efeito Adverso Relevante").

b) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual qualquer Devedor esteja sujeito, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA");

c) arcar às suas expensas, com os custos dos prestadores de serviços inerentes às

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

d) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre **(i)** os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários e **(ii)** demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora. Nesta situação, caso os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para cobrir os valores devidos aos titulares de CRI, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 do Anexo II a este Contrato de Cessão. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI;

e) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160, exceto por descumprimentos que não gerem Efeito Adverso Relevante;

f) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

g) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

h) caso a Devedora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra, a Devedora obriga-se comunicar a Cessionária, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou as autoridades cabíveis, conforme aplicável, a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

i) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

4.2.1. Adicionalmente, a Securitizadora se obriga a depositar as CCI junto à B3, em seu nome, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do referido instrumento;

b) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos do Contrato de Venda e Compra, bem como observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

c) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Preço de Cessão nos termos deste Contrato, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, o Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, terá legitimidade para promover a cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora.

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: **(i)** uma via digital do Contrato de Venda e Compra e seus aditamentos; e **(ii)** 1 (uma) via digital dos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

5.4.1. Eventual aditamento ao Contrato de Venda e Compra deverá ser enviado à Cessionária e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS

6.1. Despesas da Devedora: Correrão por conta da Devedora os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do Contrato de Venda e Compra, das CCI – One Park e da parcela da Operação de Securitização proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários – One Park, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

6.1.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "Despesas"), conforme previstas no Anexo III deste Contrato de Cessão serão custeadas pela Devedora, mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), o qual será composto nos termos do previsto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) anuais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago à Securitizadora na data de integralização dos CRI;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, caso sejam necessários serviços extraordinários, incluindo, sem limitação: (i) renegociação, reestruturação ou alteração das condições da Operação de Securitização; (ii) elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização; (iii) participação em reuniões, conferências telefônicas, assembleias gerais ou quaisquer interações com investidores, prestadores de serviço, devedores, garantidores ou terceiros relacionados à Operação de Securitização; (iv) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança, recuperação de crédito ou excussão de garantias; (v) implementação das deliberações tomadas em assembleias e (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; e

(e) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira data de liquidação financeira dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida na data de assinatura deste instrumento, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura do Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor das parcelas devidas na data de assinatura do Termo de Securitização será devido pela Devedora ao Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", devendo ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação, ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, o que ocorrer primeiro;

(d) no caso de: (i) inadimplemento no pagamento dos CRI, da Devedora ou dos garantidores, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

ou por garantidores, (iii) alteração dos Documentos da Operação após a assinatura deste instrumento, (iv) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (v) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação ou movimentação de contas bancárias vinculadas, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão das situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

(e) os valores indicados como remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data deste instrumento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(i) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso; e

(k) caso o Agente Fiduciário venha a ter atribuição de movimentação de conta corrente vinculada à Emissão, parcelas mensais de R$ 1.680,00 (um mil, seiscentos e oitenta reais) por conta corrente correspondente, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mês subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$3.900,00 (três mil e novecentos reais), a serem pagas nos anos subsequentes da data de integralização dos CRI. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.2. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.1.3. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora, com as penalidades previstas na Cláusula 6.1.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

6.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento do percentual acima previsto das Despesas de responsabilidade da Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora, observada a proporção dos Créditos Imobiliários no Valor Total da Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

6.2.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; e **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Fundo de Despesas: A Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, depositará na Conta Centralizadora, na primeira data de integralização dos CRI, 38,95% (trinta e oito inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) do montante necessário para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 408.096,32 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$158.953,48 (cento e cinquenta e oito mil, novecentos e cinquenta e três reais e quarenta e oito centavos) caberá à Devedora, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$70.148,50 (setenta mil, cento e quarenta e oito reais e cinquenta centavos) caberá à Devedora, durante toda a vigência dos CRI.

6.3.1. 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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observado o percentual acima previsto, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos deste Contrato de Cessão, a Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com 38,95% (trinta e oito inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição pela Devedora, sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

6.3.3. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

6.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

6.3.5. Os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

6.3.6. 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

6.3.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

6.3.8. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, sucesso ou retorno. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

6.3.9. Para fins deste Contrato de Cessão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, títulos privados e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

6.4. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Securitização.

6.5. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

6.7. O Cedente não é e não será responsável por todo e qualquer custo, Despesa ou encargo relativo à implementação da Operação de Securitização e formalização e registro dos Documentos da Operação, não sendo o Cedente responsável por qualquer pagamento à Devedora e/ou a terceiros neste sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) previstos na Cláusula 7.1.1 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração prevista no Anexo II deste Contrato de Cessão, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Multa Indenizatória") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo da Devedora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

7.1.1. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"): **(i)** extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão; ou **(ii)** inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto do Contrato de Venda e Compra, após o pagamento do Preço de Cessão.

7.1.2. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora se obriga a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma da Cláusula 7.1 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora deverá notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência.

7.1.4. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÃO

8.1. A partir do pagamento do Preço de Cessão, a Devedora se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos, comprovadamente sofridos pela Cessionária, desde que assim determinado por decisão judicial transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, como os originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que é parte; **(ii)** ação ou omissão dolosa da Devedora, e **(iii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários, desde que tais demandas, ações ou processos movidos por terceiros decorreram comprovadamente de culpa grave ou dolo da Devedora.

8.2. prejuízo da obrigação assumida acima, a Devedora se obriga a fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim solicitado pelas autoridades, os documentos e informações de que dispõem e que sejam justificadamente necessários para defesa dos interesses da Cessionária, contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 8.1 acima.

8.3. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

responsáveis por indenizar a Devedora e o Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme o caso, e, exclusivamente para casos que não estejam relacionados a questões legais e/ou regulatórias, é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas e efetivamente pagas à Cessionária nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA NONA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre encaminhados para os seguintes endereços eletrônicos indicados:

(a) se para o Cedente:

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

C/C RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia,
CEP 04551-065, São Paulo - SP
At.: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
E-mail: FIITRBL@riobravo.com.br com cópia para juridico@tellus.com.br e juridico@riobravo.com.br

(b) se para a Cessionária:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

(c) se para a Devedora Original:

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,
CEP: 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(d) se para a SPE:
STANS 23 S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

10.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1 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 até às 17 (dezessete) horas ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer após o referido horário.

10.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos por empregado, preposto ou representante das Partes.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.2. Cessão: Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes e autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, observada a hipótese de sucessão prevista na Cláusula 11.1 acima e a possibilidade de cessão da posição contratual da Devedora Original à Nova Devedora em decorrência da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra prevista neste Contrato.

11.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.4. Vigência: Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pela Cessionária e pela Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos Titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. O Cedente ficará liberado de quaisquer obrigações previstas neste Contrato de Cessão a partir do recebimento integral do Preço de Cessão, ressalvada exclusivamente a obrigação prevista nas Cláusulas 4.1 e 5.2.1 acima.

11.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.6. Alterações: Observado o disposto na Cláusula 11.6.1 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração **(i)** decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(iv)** for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços; e **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI).

11.6.2. Realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, o Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Venda e Compra, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual o Cedente não poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das CCI, às Fianças, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos Eventos de Inadimplemento previstos no Anexo II deste Contrato de Cessão, desde que **(i)** não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Venda e Compra, e **(ii)** tais alterações não acarretem responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

11.7. Invalidade Parcial. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.8. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.9. Assinatura Digital. Este Contrato poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.9.1. Este Contrato de Cessão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável. O presente instrumento será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Solução de Disputas. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(Página de assinaturas do "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, B.SEC Companhia de Securitização, STANS 23 S.A. e BTG Pactual Holding Participações S.A.)

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Anita spichler Scal
Cargo: Diretora

Nome: Thales Aires de Paiva
Cargo: Diretor Jurídico

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Felipe Andreu Silva
Cargo: Procurador

Nome: Reinaldo Garcia Adão
Cargo: Procurador

STANS 23 S.A.

Nome: Rui Miguel Mourinha Ruivo
Cargo: Procurador

Nome: Fernando Ribeiro Starck Crestana
Cargo: Fernando Ribeiro Starck Crestana

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ONE PARK

#	Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
	Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m².	Matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo.	Escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.	Contribuinte nº 112-21-93-0001-00-0000, perante a Prefeitura de Ribeirão Pires, e contribuinte nº 31.019.022, perante a Prefeitura de Santo André.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

ANEXO II - TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo II do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2.Créditos Imobiliários: De acordo com o Contrato de Venda e Compra, a Devedora pagará o valor de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais) ("Preço"), o qual será alocado em até 6 (seis) séries de CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.8 e 1.9 do Contrato de Cessão. Sendo assim, o Contrato de Venda e Compra será aditado para prever que o Preço será dividido em Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a Parcela 1 representa os Créditos Imobiliários 1 vinculados à CCI 1 e, consequentemente, aos CRI DI I, **(ii)** a Parcela 2 representa os Créditos Imobiliários 2 vinculados à CCI 2 e, consequentemente, aos CRI Pré I, **(iii)** a Parcela 3 representa os Créditos Imobiliários 3 vinculados à CCI 3 e, consequentemente, aos CRI IPCA I, **(iv)** a Parcela 4 representa os Créditos Imobiliários 4 vinculados à CCI 4 e, consequentemente, aos CRI DI II, **(v)** a Parcela 5 representa os Créditos Imobiliários 5 vinculados à CCI 5 e, consequentemente, aos CRI Pré II, e **(vi)** a Parcela 6 representa os Créditos Imobiliários 6 vinculados à CCI 6 e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo: **(i)** a Parcela 1 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** a Parcela 2 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** a Parcela 3 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** a Parcela 4 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4"); **(v)** a Parcela 5 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** a Parcela 6 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4 e a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5, "Datas de Vencimento").

4. Amortização do principal: **(i)** Parcela 1, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1; **(ii)** Parcela 2, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2; **(iii)** Parcela 3, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

dos Créditos Imobiliários 3; **(iv)** Parcela 4, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4; **(v)** Parcela 5, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5; e **(vi)** Parcela 6, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

5. Atualização Monetária: A Parcela 1, a Parcela 2, a Parcela 4 e a Parcela 5 não serão objeto de atualização monetária. A Parcela 3 e a Parcela 6 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 ou da Parcela 6 ou seu respectivo saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela 3 ou Valor Atualizado da Parcela 6, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal ou saldo do valor nominal da Parcela 3 ou da Parcela 6 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário.

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 ou aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época,

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 prevista no Contrato de Venda e Compra, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou da Parcela 6 previstas no Contrato de Venda e Compra.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 o último IPCA divulgado oficialmente.

6. Remuneração

6.1. Remuneração da Parcela 1: Sobre a Parcela 1 ou saldo devedor da Parcela 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 1"). A Remuneração da Parcela 1 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 1 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 1 ou saldo do valor da Parcela 1, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 1, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 1:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 1 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 1 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI I será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI I.

6.2. Remuneração da Parcela 2: Sobre o valor da Parcela 2 ou saldo do valor da Parcela 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração da Parcela 2", respectivamente). A Remuneração da Parcela 2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 2 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 2, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.3. Remuneração da Parcela 3: Sobre o valor da Parcela 3 ou o saldo do valor da Parcela 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 3"). A Remuneração da Parcela 3 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 3 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 3 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.4. Remuneração da Parcela 4: Sobre o valor da Parcela 4 ou saldo devedor da Parcela 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 4"). A Remuneração da Parcela 4 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 4 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 4 ou saldo do valor da Parcela 4, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior, inclusive,

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 4, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI II; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 4:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 4 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 4 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI II será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI II.

6.5. Remuneração da Parcela 5: Sobre o valor da Parcela 5 ou saldo do valor da Parcela 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração da Parcela 5", respectivamente). A Remuneração da Parcela 5 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 5 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 5, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

última data de pagamento da Remuneração da Parcela 5 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.6. Remuneração da Parcela 6: Sobre o valor da Parcela 6 ou o saldo do valor da Parcela 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 6"). A Remuneração da Parcela 6 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 6 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 6 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 6 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI DI I e/ou os CRI DI II, conforme o caso, a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, respectivamente, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora e da Cessionária, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II definirão, de comum acordo com a Devedora, mediante realização de assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a ser convocada pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra e no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração da Parcela 1 e a Remuneração da Parcela 4, e consequentemente da remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os titulares dos CRI DI I e/ou os titulares dos CRI DI II, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá pagar antecipadamente a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, conforme o caso, na forma prevista

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

no Contrato de Venda e Compra (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II pela Cessionária, conforme o caso) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ser realizada tal assembleia, caso esta não seja instalada em segunda convocação, observado o disposto abaixo.

O pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4 pela Devedora na hipótese prevista acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, pela Cessionária, que deverá pagar aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II (conforme definidas no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

A Cessionária utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora em razão do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, para o pagamento, aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, respectivamente, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.7.4 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a ordem de alocação dos recursos elencada na Cláusula 3.1.2, inciso (xli), do Termo de Securitização.

6.10. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a este Contrato de Cessão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

7. Forma de Pagamento da Remuneração:

7.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Venda e Compra, os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta Centralizadora pela Devedora, conforme tabelas abaixo:

Parcela 1:

Lastro	CRI

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 2:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 3:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 4:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 5:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 6:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

8. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado **(a)** da totalidade de qualquer uma das Parcelas (e, consequentemente, dos respectivos Créditos Imobiliários), ou **(b)** da totalidade das Parcelas (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer Parcela ("Pagamento Antecipado Facultativo"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI e/ou dos CRI da respectiva série, na forma do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

8.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, ou dos Créditos Imobiliários de uma respectiva série, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; e **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

8.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 8.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente a:

Para a Parcela 1 e a Parcela 4:

Por ocasião do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, o valor devido pela Devedora será equivalente **(i)** ao valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do pagamento antecipado, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado"):

$$PUprêmio = \left[(1+i)^{\frac{DU}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento antecipado da Parcela 1 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1 e/ou da data do pagamento antecipado da Parcela 4 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso; e

PU = valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, acrescido da Remuneração da Parcela 1 e/ou a Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4.

Para a Parcela 2 e a Parcela 5

O pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre** **(i)** o valor da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, acrescido da Remuneração da Parcela 2 e/ou a Remuneração da Parcela 5, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e/ou da Remuneração da Parcela 5 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 2 e/ou da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 5, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, sendo "n" um número inteiro; e

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

Onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 2 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos por cento) para a Parcela 5; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para a Parcela 3 e a Parcela 6:

O valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, acrescido da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora ("Encargos Moratórios"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Atualizado da Parcela 3 e/ou do Valor Atualizado da Parcela 6, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6:

$$\text{VP} = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} xC\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, e da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Remuneração da Parcela 6, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * ((1 + \text{Prêmio CRI IPCA}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao *spread* negativo de **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 3 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos) para a Parcela 6; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

9. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por eles devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(i)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(ii)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(iii)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

9.1 Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento **(a)** do Valor Atualizado da Parcela 3 e do Valor Atualizado da Parcela 6, bem como do valor das demais parcelas do Preço, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço, e sem qualquer prêmio.

10. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

10.1. Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI a serem objeto de resgate ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador.

10.2. A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Adesão"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

10.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

10.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o pagamento antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento do Preço ou a respectiva parcela, conforme o caso, correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("Valor do Resgate") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

10.5. Caso a Devedora opte pela não realização do pagamento antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 10.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 10.1. acima.

10.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada um dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido; **(ii)** da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério do Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço ou à respectiva parcela, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos respectivos CRI, conforme o caso, se houver.

10.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

10.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

11. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários na forma prevista na Cláusula 11.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas nesta Cláusula 11 serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva.

11.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar o Preço e, consequentemente, os Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Automático"), os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária (conforme abaixo definido) **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

11.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar o Preço pelas Devedoras e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Inadimplemento"), os seguintes:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização);

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar um Efeito Adverso Relevante, desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contratos de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("Reorganização Societária"); ou

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

11.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, da referida assembleia especial, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

11.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, obrigam-se a pagar o saldo dos Créditos Imobiliários acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, receberão comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

12. Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que existam recursos suficientes e disponíveis na Conta Centralizadora para realização do pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora.

Para fins deste Anexo II, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"Controle" (inclusive o termo "Controlada" e "Controlador(a)") significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, nos termos dos artigos 116 e 243, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações **(a)** a maioria dos votos nas deliberações das matérias de competência das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da pessoa jurídica; **(b)** a eleição da maioria dos administradores da pessoa jurídica, bem como **(c)** o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da pessoa jurídica.

13. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência do Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa ao Preço ou aos Créditos Imobiliários, desde que **(a)** devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, **(b)** não altere, modifique, diminua ou de qualquer forma impacte negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos dos Contratos de Cessão e nos termos dos Contratos de Venda e Compra, e **(c)** tal alteração não acarrete responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

ANEXO III – TABELA DE DESPESAS

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 27.670,17**	
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BTG	Coordenador Líder	Flat					Conforme Contrato de Distribuição
GDC	Agente Fiduciário (implantação + anual)	Flat	R$ 23.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 27.058,82**	
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R$ 4.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 4.705,88**	
GDC	Registrador	Flat	R$ 3.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 3.529,41**	
Printer	Printer	Flat	R$ 1.500,00	10,00%	90,00%	**R$ 1.666,67**	
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R$ 92.167,25	0,00%	100,00%	**R$ 92.167,25**	
B3	Registro (Lastro)	Flat	R$ 5.266,70	0,00%	100,00%	**R$ 5.266,70**	
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R$ 20.898,27	0,00%	100,00%	**R$ 20.898,27**	
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 158.001,00	0,00%	100,00%	**R$ 158.001,00**	
TOTAL						**R$ 385.998,38**	

Obs: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

CUSTOS RECORRENTES							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BSEC	Contabilidade	Anual	R$ 4.800,00	9,65%	90,35%	**R$ 5.312,67**	Pagamento mensal

Docusign Envelope ID: 01139B65-F446-8A33-837E-5F77FBD1B671

Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 13.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 15.294,12**	
GDC	Custódia	Anual	R$ 4.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 4.427,23**	
BTG	Escrituração TVM e Liquidação	Anual	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Custódia do Lastro	Anual	R$ 97.960,62	0,00%	100,00%	**R$ 97.960,62**	Pagamento mensal
B3	Taxa Liq. Financeira	Anual	R$ 12.000,00	100,00%	0,00%	**R$ 12.000,00**	Pagamento mensal
TOTAL						**R$ 180.098,84**	

Observações: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

Adicional Homem Hora da BSEC: R$ 900

Adicional Homem Hora da GDC: R$ 700

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS – GUARULHOS II

Pelo presente "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*" ("Contrato de Cessão"):

I – PARTES

(1) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), neste ato representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, neste ato representada na forma de seu contrato social;

(2) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

(3) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("Devedora Original" ou "Compradora Original"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

E, na qualidade de interveniente anuente,

(4) STANS 24 S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.700.821 ("SPE" ou "Nova Devedora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

O Cedente, a Cessionária, a Devedora Original e a Nova Devedora denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*", entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra"), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao presente Contrato;

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 82.587.086,90 (oitenta e dois milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e oitenta e seis reais e noventa centavos), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; e (ii) R$ 912.913,10 (novecentos e doze mil, novecentos e treze reais e dez centavos), a ser retida até a finalização da regularização da área construída, mediante emissão de nota promissória e posterior confissão de dívida;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, o Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Guarulhos II"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI – Guarulhos II"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), sendo certo que as CCI – Guarulhos II representarão, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários – Guarulhos II, a serem formalizadas através do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II"), que será custodiado pela **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");

(G) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no Considerando (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding será realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da **Stans 22 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89) ("Stans 22"), da **Stans 23 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 23") e da Nova Devedora (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e dos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição das Fianças – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos neste Contrato e mediante a celebração do aditamento ao Contrato de Venda e Compra que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra ("Aditamento ao Contrato de Venda e Compra"), a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 22 e a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas as respectivas Condições Suspensivas (conforme definido abaixo) e Condições Resolutivas de cada Fiança – SPE (conforme definido abaixo), se obrigarão solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 22" e "Fiança – Stans 23", sendo estas, quando referidas em conjunto, as "Fianças – SPEs", sendo estas, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo este Contrato, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças e observada as Condições Suspensivas;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** este Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** o "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra de Quotas e o Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob* a *Forma Escritural – Guarulhos II*", celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II"); **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*", celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*", celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – Quotas e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park" e, em conjunto com este Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – Quotas e o Contrato de Cessão – Usufruto, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação");

(R) com base nos documentos societários da Nova Devedora, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito do Contrato de Venda e Compra e neste Contrato de Cessão, pela Nova Devedora; e

(S) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original (e posteriormente, pela Nova Devedora), de todas as suas respectivas

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Contrato deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação do Cedente, tampouco respondendo o Cedente pela solvência e adimplemento da Devedora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Cessão de Créditos", respectivamente).

1.1.1. Anuência da Devedora: A Devedora, como Parte deste Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido no Contrato de Venda e Compra, desde já se declara ciente de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários passará a ser a Cessionária, e **(ii)** a partir do pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo), deverá realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários na conta corrente de n.º 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora" e "Patrimônio Separado", respectivamente) até as 10:00h nas datas de pagamento constantes do Anexo II a este Contrato de Cessão. Neste sentido, a Devedora declara-se ainda ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou o Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra o Cedente com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária será formalizada por meio deste Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.3. abaixo.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

1.2.1. A Devedora obriga-se a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários, observado que, caso a Devedora receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora obriga-se, ainda, a informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

1.2.3. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas, pela solvência da Devedora ou pela validade, eficácia e exigibilidade futuras dos Créditos Imobiliários, limitando-se a referida declaração à existência dos Créditos Imobiliários na data de celebração deste instrumento.

1.2.4. A Devedora está ciente e concorda que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos prevista neste Contrato de Cessão, exceto no que diz respeito a eventual violação, pelo Cedente, das declarações previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos dos Contratos de Cessão e do Termo de Securitização.

1.3.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.3.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis da celebração, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato pdf.) do aditamento para fins de custódia.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

1.3.3. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento das despesas referentes à emissão das CCIs.

1.4. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos **(i)** os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, bem como os demais créditos imobiliários decorrentes dos demais Contratos de Venda e Compra e das respectivas CCI emitidas em decorrência das demais Escrituras de Emissão de CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta; e

e) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

1.6. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.5 acima, o Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável e desde que observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, em especial as Cláusulas 3.4.5 e 3.4.6. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento de quaisquer despesas relacionadas ao atendimento das exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. A Devedora se compromete a isentar o Cedente de quaisquer multas, penalidades em razão do disposto nesta Cláusula e e se responsabilizará pelo atendimento de eventuais exigências relacionadas à Oferta, aos CRI, à Cessionária ou à Devedora.

1.7. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente no Contrato de Venda e Compra. Não obstante, o Cedente fica expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do Contrato de Venda e Compra que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), exceto se **(i)** com a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, ou **(ii)** para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo. Quaisquer outras alterações no Contrato de Venda e Compra podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação prévia à Cessionária. Da mesma maneira, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pelo Cedente, de qualquer parcela do Preço da Cessão nos prazos e formas pactuados no Contrato de Venda e Compra, observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.2.1 do Contrato de Venda e Compra.

1.7.1. A relação do Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente perante a Cessionária, a Devedora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e exclusivamente à Devedora arcar diretamente com todo e qualquer Ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

1.7.2. A relação do Cedente com a Cessionária encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento do Preço da Cessão pelo Cedente, nos termos do

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Contrato de Venda e Compra e observada a Cláusula 11.6.2 deste Contrato de Cessão.

1.8. Procedimento de *Bookbuilding*. Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização), e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.9. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

1.10. Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e Fianças. Sem prejuízo do que será previsto no Contrato de Venda e Compra, as Partes, neste ato, se comprometem a celebrar o Aditamento ao Contrato de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças em garantia das Obrigações Garantidas, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças. O Cedente, na qualidade de parte do Contrato de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

1.10.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Obrigações Garantidas" significam

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pela Nova Devedora, conforme aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto no Contrato de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

1.10.2. Observada a Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding, as Condições Suspensivas e as Condições Resolutivas das Fianças – SPE, as Fianças poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da respectiva Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da respectiva Fiança pelos seus beneficiários.

1.10.3. Sem prejuízo do previsto neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, (a) a Fiança – BTG Holding permanecerá válida a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro; e (b) cada Fiança – SPE passará a produzir efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas, o que ocorrer primeiro.

1.10.4. Os pagamentos que vierem a ser realizados pela respectiva fiadora com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas neste Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da respectiva fiadora os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à respectiva fiadora realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Devedora caso a Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

1.10.5. A Devedora Original, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, se obrigará, na condição de fiadora, a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar o valor ainda não pago, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

1.10.6. Condição Resolutiva – BTG Holding. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 22 ou a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 23, o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22" e "Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23", respectivamente), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22 ou Stans 23, conforme o caso

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

("Condição Resolutiva – BTG Holding"), a Fiança – BTG Holding outorgada pela Devedora Original no Contrato de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

1.10.6.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, a Devedora Original, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, se compromete a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, conforme o caso.

1.10.6.2. Assim que a Condição Resolutiva – BTG Holding for verificada, a Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos termos do Contrato de Venda e Compra perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes e as partes dos demais Contratos de Venda e Compra estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos aos Contratos de Cessão e aos Contratos de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à Fiança – BTG Holding e/ou à Devedora Original.

1.10.7. Condições Suspensivas. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, cada Fiança – SPE será constituída sob condição suspensiva, nos seguintes termos: (a) a Fiança – Stans 22 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 22, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22"); e (b) a Fiança – Stans 23 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23" e, em conjunto com a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, as "Condições Suspensivas").

1.10.7.1 A Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 ou a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, conforme o caso, será considerada automaticamente cumprida após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, conforme aplicável. A SPE cuja Condição Suspensiva for primeiro verificada passará a ser a fiadora de todos os Contratos de Venda e Compra, ficando a SPE cuja Condição Suspensiva ainda não tenha sido verificada integralmente desobrigada com relação à sua respectiva Fiança - SPE.

1.10.7.2 Para fins de verificação da Condição Suspensiva, a Stans 22 ou a

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Stans 23, conforme o caso, se compromete a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, conforme o caso.

1.10.7.3 Mediante o cumprimento da respectiva Condição Suspensiva, a Fiança – Stans 22 ou a Fiança – Stans 23, conforme o caso, passará a ter eficácia automaticamente, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.10.7.4 Para fins de clareza, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, a Fiança – Stans 22 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 23 automaticamente resolvida nos termos da alínea (a) da Cláusula 1.10.9 abaixo. Do mesmo modo, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, a Fiança – Stans 23 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 22 automaticamente resolvida nos termos da alínea (a) da Cláusula 1.10.8 abaixo.

1.10.8. Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, a Fiança – Stans 22 será resolvida automaticamente, de pleno direito, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22"): (a) a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23 e a consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23 anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22; ou (b) exclusivamente caso a Fiança – Stans 22 esteja vigente (i.e., após a verificação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22), a apresentação de cópia das demonstrações financeiras auditadas da Nova Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas Nova Devedora"), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora.

1.10.9. Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, a Fiança – Stans 23 será resolvida automaticamente, de pleno direito, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Condições Resolutivas da Fiança – Stans 23" e, em conjunto com as Condições Resolutivas da Fiança – Stans 22, as "Condições Resolutivas das Fianças – SPEs"): (a) a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 e a consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23; ou (b) exclusivamente caso a Fiança – Stans 23 esteja

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

vigente (i.e., após a verificação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23), a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Nova Devedora, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora.

1.10.9.1. Para fins de verificação das Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, a Nova Devedora, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme o caso, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das respectivas demonstrações financeiras auditadas.

1.10.9.2. Assim que qualquer das Condições Resolutivas das Fianças – SPEs for verificada, a respectiva Fiança – SPE perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Contrato de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à respectiva Fiança – SPE e/ou à respectiva SPE, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL, PREÇO DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza e sem qualquer coobrigação do Cedente, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, a integralidade dos Créditos Imobiliários. A presente cessão é realizada sem qualquer coobrigação do Cedente ou responsabilidade pela solvência da Devedora, de forma que o Cedente em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizado por eventual inadimplemento da Devedora com relação aos Créditos Imobiliários cedidos.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais).

2.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6;

2.3. Preço da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, o valor de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais) ("Preço de Cessão"), correspondente à soma dos valores indicados

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

nos itens (i) e (ii) abaixo, sendo que:

(i) o valor de R$82.587.086,90 (oitenta e dois milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e oitenta e seis reais e noventa centavos) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade do Cedente, a ser informada pelo mesmo anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão;

(ii) o valor de R$912.913,10 (novecentos e doze mil, novecentos e treze reais e dez centavos) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade e não movimentável da Devedora, a ser informada pela mesma anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão, cujo Cedente será o beneficiário, nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.1. O Preço de Cessão será pago na data de liquidação dos CRI, desde que os recursos originados da liquidação dos CRI estejam depositados na Conta Centralizadora até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos dos CRI integralizados que sejam recebidos em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília), desde que cumpridas as Condições Precedentes, e sem atualização monetária, juros ou quaisquer acréscimos.

2.3.2. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pelo Cedente valerá como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pelo Cedente à Cessionária.

2.3.3. O pagamento do Preço de Cessão, na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Cessionária para com o Cedente em relação ao pagamento do Preço de Cessão, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo a Devedora responsável, exclusivamente perante o Cedente, com relação às demais parcelas do Preço, nos termos e condições previstos nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.4. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta Centralizadora, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

2.4. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço da Cessão ("Condições Precedentes"):

a) formalização do aditamento do Contrato de Venda e Compra para incluir em referido instrumento, as condições previstas no Anexo II deste Contrato de Cessão, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

tanto, a ser atestado pelo assessor legal contratado pela Devedora em opinião legal;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) protocolo deste Contrato de Cessão no Cartório RTD (conforme definido abaixo);

d) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Venda e Compra;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelo Cedente, pela Cessionária e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Devedora ou pelo Cedente neste Contrato de Cessão, no Contrato de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas em relação à data em que foram prestadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas;

k) encaminhamento, pelo assessor legal contratado pela Devedora, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta, emitida em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto; e

l) recebimento, pela Cessionária, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final,

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

realizada pelos assessores legais da operação.

2.4.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até 30 de novembro de 2026 (ou renunciada pela Cessionária, a exclusivo critério da mesma), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto o Contrato de Venda e Compra) restarão automaticamente resolvidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4.2. Ficará também resolvido de pleno direito este Contrato de Cessão, conforme artigo 125 do Código Civil, caso **(i)** o Contrato de Venda e Compra seja extinto por qualquer motivo, ou **(ii)** o Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra) não ocorra até a Data Limite do Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), exceto se de outra forma acordado entre as Partes.

2.5. Registro: A Devedora deverá apresentar para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado perante o Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a comprovação destes registros junto à Cessionária e ao Cedente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de protocolo para registro, sendo certo que, caso sejam recebidas exigências do Cartório de RTD no âmbito do processo de registro, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por igual período, desde que a Devedora ateste estar cumprindo tempestivamente as solicitações recebidas do Cartório de RTD.

2.5.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.5. acima, inclusive os prazos acima estabelecidos.

2.5.2. A Devedora será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "Ônus" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Venda e Compra;

n) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas; e

o) cumpre e faz que seus empregados, seus administradores, em especial os que venham a ter contato com a execução da Emissão, cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") sendo certo que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(c)** se abstém 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.

3.2. Declarações do Cedente: O Cedente declara que, nesta data:

a) é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível em relação ao Cedente, de acordo com os seus termos;

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

d) os créditos imobiliários oriundos do Imóvel não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos imobiliários.

3.3. Declarações da Devedora: A Devedora declara que, nesta data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos;

g) está apta a cumprir as suas respectivas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) cumprem e fazem que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em seu nome ou benefício ou da controlada, conforme o caso), cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis Anticorrupção na medida em que **(i)** mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(ii)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(iii)** se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

k) os Créditos Imobiliários estão aptos a servir como lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não serem oriundos de operações entre partes relacionadas, sendo que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1).

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a, observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento, exceto pelo previsto no Anexo II a este Contrato de Cessão;

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar o valor ou o fluxo dos Créditos Imobiliários;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Devedora manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração; e

d) não praticar qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com este Contrato de Cessão e/ou com os demais Documentos da Operação que possam afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora se obriga a:

a) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(i) até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora Original, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas Devedora Original");

(ii) exclusivamente após a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23, conforme o caso, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável;

(iii) exclusivamente após a verificação das Condições Resolutivas das Fianças – SPEs e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 24, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável;

(iv) nos prazos a que se refere os itens (i) e (ii) acima, conforme o caso, declaração firmada por representantes legais da Devedora Original ou da Nova Devedora, conforme o caso, atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão) e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra;

(v) no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, enviar o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter os controladores, as controladas, as

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

sociedades sob controle comum da Devedora, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do relatório anual do Agente Fiduciário;

(vi) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal, conforme aplicável da Devedora, que deva ser divulgado nos termos da legislação aplicável e/ou que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Venda e Compra;

(vii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para a Cessionária, a respeito da ocorrência **(a)** de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e/ou **(b)** de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação por qualquer Devedor não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(viii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora, indicando a ocorrência de qualquer **(a)** inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra; **(b)** um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão); e/ou **(c)** questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Venda e Compra por terceiros; e

(ix) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ("Efeito Adverso Relevante").

b) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual qualquer Devedor esteja sujeito, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora,

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA");

c) arcar às suas expensas, com os custos dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

d) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre **(i)** os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários e **(ii)** demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora. Nesta situação, caso os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para cobrir os valores devidos aos titulares de CRI, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 do Anexo II a este Contrato de Cessão. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI;

e) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160, exceto por descumprimentos que não gerem Efeito Adverso Relevante;

f) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

g) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

h) caso a Devedora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra, a Devedora obriga-se comunicar a Cessionária, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou as autoridades cabíveis, conforme aplicável, a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

i) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra.

4.2.1. Adicionalmente, a Securitizadora se obriga a depositar as CCI junto à B3, em seu nome, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do referido instrumento;

b) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos do Contrato de Venda e Compra, bem como observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

c) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Preço de Cessão nos termos deste Contrato, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, o Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, terá legitimidade para promover a cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: **(i)** uma via digital do Contrato de Venda e Compra e seus aditamentos; e **(ii)** 1 (uma) via digital dos demais Documentos da Operação.

5.4.1. Eventual aditamento ao Contrato de Venda e Compra deverá ser enviado à Cessionária e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS

6.1. Despesas da Devedora: Correrão por conta da Devedora os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do Contrato de Venda e Compra, das CCI – Guarulhos II e da parcela da Operação de Securitização proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários – Guarulhos II, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

6.1.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "Despesas"), conforme previstas no Anexo III deste Contrato de Cessão serão custeadas pela Devedora, mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), o qual será composto nos termos do previsto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) anuais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago à Securitizadora na data de integralização dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, caso sejam necessários serviços extraordinários, incluindo, sem limitação: (i) renegociação, reestruturação ou alteração das condições da Operação de Securitização; (ii) elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização; (iii) participação em reuniões, conferências telefônicas, assembleias gerais ou quaisquer interações com investidores, prestadores de serviço, devedores, garantidores ou terceiros relacionados à Operação de Securitização; (iv) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança, recuperação de crédito ou excussão de garantias; (v) implementação das deliberações tomadas em assembleias e (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; e

(e) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira data de liquidação financeira dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida na data de assinatura deste instrumento, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura do Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor das parcelas devidas na data de assinatura do Termo de Securitização será devido pela Devedora ao Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", devendo ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação, ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, o que ocorrer primeiro;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(d) no caso de: (i) inadimplemento no pagamento dos CRI, da Devedora ou dos garantidores, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora ou por garantidores, (iii) alteração dos Documentos da Operação após a assinatura deste instrumento, (iv) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (v) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação ou movimentação de contas bancárias vinculadas, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão das situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

(e) os valores indicados como remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data deste instrumento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso; e

(k) caso o Agente Fiduciário venha a ter atribuição de movimentação de conta corrente vinculada à Emissão, parcelas mensais de R$ 1.680,00 (um mil, seiscentos e oitenta reais) por conta corrente correspondente, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mês subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(a) parcelas anuais de R$3.900,00 (três mil e novecentos reais), a serem pagas nos anos subsequentes da data de integralização dos CRI. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.2. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.1.3. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora, com as penalidades previstas na Cláusula 6.1.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

6.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento do percentual acima previsto das Despesas de responsabilidade da Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora, observada a proporção dos Créditos Imobiliários no Valor Total da Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

6.2.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; e **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Fundo de Despesas: A Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Devedora, depositará na Conta Centralizadora, na primeira data de integralização dos CRI, 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do montante necessário para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 408.096,23 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$64.683,25 (sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos) caberá à Devedora, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$28.545,67 (vinte e oito mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e sessenta e sete centavos) caberá à Devedora, durante toda a vigência dos CRI.

6.3.1. 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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observado o percentual acima previsto, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos deste Contrato de Cessão, a Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com 15,85% (quinze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição pela Devedora, sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

6.3.3. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

6.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

6.3.5. Os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

6.3.6. 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

6.3.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

6.3.8. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, sucesso ou retorno. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

6.3.9. Para fins deste Contrato de Cessão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, títulos privados e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

6.4. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Securitização.

6.5. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

6.7. O Cedente não é e não será responsável por todo e qualquer custo, Despesa ou encargo relativo à implementação da Operação de Securitização e formalização e registro dos Documentos da Operação, não sendo o Cedente responsável por qualquer pagamento à Devedora e/ou a terceiros neste sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) previstos na Cláusula 7.1.1 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração prevista no Anexo II deste Contrato de Cessão, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Multa Indenizatória") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo da Devedora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

7.1.1. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"): **(i)** extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão; ou **(ii)** inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto do Contrato de Venda e Compra, após o pagamento do Preço de Cessão.

7.1.2. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora se obriga a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma da Cláusula 7.1 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora deverá notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência.

7.1.4. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÃO

8.1. A partir do pagamento do Preço de Cessão, a Devedora se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos, comprovadamente sofridos pela Cessionária, desde que assim determinado por decisão judicial transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, como os originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que é parte; **(ii)** ação ou omissão dolosa da Devedora, e **(iii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários, desde que tais demandas, ações ou processos movidos por terceiros decorreram comprovadamente de culpa grave ou dolo da Devedora.

8.2. prejuízo da obrigação assumida acima, a Devedora se obriga a fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim solicitado pelas autoridades, os documentos e informações de que dispõem e que sejam justificadamente necessários para defesa dos interesses da Cessionária, contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

na Cláusula 8.1 acima.

8.3. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora e o Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme o caso, e, exclusivamente para casos que não estejam relacionados a questões legais e/ou regulatórias, é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas e efetivamente pagas à Cessionária nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA NONA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre encaminhados para os seguintes endereços eletrônicos indicados:

(a) se para o Cedente:
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
c/c RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia,
CEP 04551-065, São Paulo - SP
At.: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
E-mail: FIITRBL@riobravo.com.br com cópia para juridico@tellus.com.br e juridico@riobravo.com.br

(b) se para a Cessionária:
B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

(c) se para a Devedora Original:
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

CEP: 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

(d) se para a SPE:
STANS 24 S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

10.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1 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 até às 17 (dezessete) horas ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer após o referido horário.

10.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos por empregado, preposto ou representante das Partes.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.2. Cessão: Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes e autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, observada a hipótese de sucessão prevista na Cláusula 11.1 acima e a possibilidade de cessão da posição contratual da Devedora Original à Nova Devedora em decorrência da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra prevista neste Contrato.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

11.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.4. Vigência: Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pela Cessionária e pela Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos Titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. O Cedente ficará liberado de quaisquer obrigações previstas neste Contrato de Cessão a partir do recebimento integral do Preço de Cessão, ressalvada exclusivamente a obrigação prevista nas Cláusulas 4.1 e 5.2.1 acima.

11.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.6. Alterações: Observado o disposto na Cláusula 11.6.1 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração **(i)** decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(iv)** for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços; e **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI).

11.6.2. Realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, o Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Venda e Compra, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual o Cedente não poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

CCI, às Fianças, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos Eventos de Inadimplemento previstos no Anexo II deste Contrato de Cessão, desde que **(i)** não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Venda e Compra, e **(ii)** tais alterações não acarretem responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

11.7. Invalidade Parcial. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.8. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.9. Assinatura Digital. Este Contrato poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.9.1. Este Contrato de Cessão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável. O presente instrumento será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Solução de Disputas. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

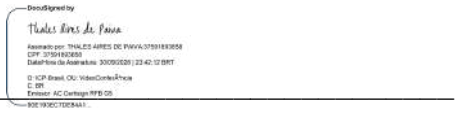
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(Página de assinaturas do "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, B.SEC Companhia de Securitização, STANS 24 S.A. e BTG Pactual Holding Participações S.A.)

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Anita spichler Scal
Cargo: Diretora



Nome: Thales Aires de Paiva
Cargo: Diretor Jurídico

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Felipe Andreu Silva
Cargo: Procurador

Nome: Reinaldo Garcia Adão
Cargo: Procurador

STANS 24 S.A.

Nome: Rui Miguel Mourinha Ruivo
Cargo: Procurador

Nome: Fernando Ribeiro Starck Crestana
Cargo: Procurador

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL GUARULHOS II

#	Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
1	Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418 (antigo 400), Guarulhos, SP. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m².	Matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo.	Escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas de São Paulo, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 em 27 de maio de 2026.	Contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000, perante a Prefeitura de Guarulhos.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

ANEXO II - TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo II do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2.Créditos Imobiliários: De acordo com o Contrato de Venda e Compra, a Devedora pagará o valor de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), o qual será alocado em até 6 (seis) séries de CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.8 e 1.9 do Contrato de Cessão. Sendo assim, o Contrato de Venda e Compra será aditado para prever que o Preço será dividido em Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a Parcela 1 representa os Créditos Imobiliários 1 vinculados à CCI 1 e, consequentemente, aos CRI DI I, **(ii)** a Parcela 2 representa os Créditos Imobiliários 2 vinculados à CCI 2 e, consequentemente, aos CRI Pré I, **(iii)** a Parcela 3 representa os Créditos Imobiliários 3 vinculados à CCI 3 e, consequentemente, aos CRI IPCA I, **(iv)** a Parcela 4 representa os Créditos Imobiliários 4 vinculados à CCI 4 e, consequentemente, aos CRI DI II, **(v)** a Parcela 5 representa os Créditos Imobiliários 5 vinculados à CCI 5 e, consequentemente, aos CRI Pré II, e **(vi)** a Parcela 6 representa os Créditos Imobiliários 6 vinculados à CCI 6 e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo: **(i)** a Parcela 1 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** a Parcela 2 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** a Parcela 3 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** a Parcela 4 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4"); **(v)** a Parcela 5 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** a Parcela 6 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4 e a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5, "Datas de Vencimento").

4. Amortização do principal: **(i)** Parcela 1, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1; **(ii)** Parcela 2, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2; **(iii)** Parcela 3, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

dos Créditos Imobiliários 3; **(iv)** Parcela 4, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4; **(v)** Parcela 5, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5; e **(vi)** Parcela 6, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

5. Atualização Monetária: A Parcela 1, a Parcela 2, a Parcela 4 e a Parcela 5 não serão objeto de atualização monetária. A Parcela 3 e a Parcela 6 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 ou da Parcela 6 ou seu respectivo saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela 3 ou Valor Atualizado da Parcela 6, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal ou saldo do valor nominal da Parcela 3 ou da Parcela 6 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário.

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 ou aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, respectivamente, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época,

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 prevista no Contrato de Venda e Compra, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou da Parcela 6 previstas no Contrato de Venda e Compra.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 o último IPCA divulgado oficialmente.

6. Remuneração

6.1. Remuneração da Parcela 1: Sobre a Parcela 1 ou saldo devedor da Parcela 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 1"). A Remuneração da Parcela 1 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 1 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 1 ou saldo do valor da Parcela 1, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 1, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 1:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 1 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 1 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI I será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI I.

6.2. Remuneração da Parcela 2: Sobre o valor da Parcela 2 ou saldo do valor da Parcela 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração da Parcela 2", respectivamente). A Remuneração da Parcela 2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 2 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 2, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.3. Remuneração da Parcela 3: Sobre o valor da Parcela 3 ou o saldo do valor da Parcela 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 3"). A Remuneração da Parcela 3 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 3 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 3 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.4. Remuneração da Parcela 4: Sobre o valor da Parcela 4 ou saldo devedor da Parcela 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 4"). A Remuneração da Parcela 4 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 4 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 4 ou saldo do valor da Parcela 4, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior, inclusive,

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 4, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI II; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 4:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 4 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 4 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI II será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI II.

6.5. Remuneração da Parcela 5: Sobre o valor da Parcela 5 ou saldo do valor da Parcela 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração da Parcela 5", respectivamente). A Remuneração da Parcela 5 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 5 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 5, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

última data de pagamento da Remuneração da Parcela 5 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.6. Remuneração da Parcela 6: Sobre o valor da Parcela 6 ou o saldo do valor da Parcela 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 6"). A Remuneração da Parcela 6 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 6 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 6 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 6 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI DI I e/ou os CRI DI II, conforme o caso, a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, respectivamente, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora e da Cessionária, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II definirão, de comum acordo com a Devedora, mediante realização de assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a ser convocada pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra e no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração da Parcela 1 e a Remuneração da Parcela 4, e consequentemente da remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os titulares dos CRI DI I e/ou os titulares dos CRI DI II, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá pagar antecipadamente a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, conforme o caso, na forma prevista

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

no Contrato de Venda e Compra (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II pela Cessionária, conforme o caso) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ser realizada tal assembleia, caso esta não seja instalada em segunda convocação, observado o disposto abaixo.

O pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4 pela Devedora na hipótese prevista acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, pela Cessionária, que deverá pagar aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II (conforme definidas no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

A Cessionária utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora em razão do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, para o pagamento, aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, respectivamente, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.7.4 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a ordem de alocação dos recursos elencada na Cláusula 3.1.2, inciso (xli), do Termo de Securitização.

6.10. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a este Contrato de Cessão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

7. Forma de Pagamento da Remuneração:

7.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Venda e Compra, os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta Centralizadora pela Devedora, conforme tabelas abaixo:

Parcela 1:

Lastro	CRI

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 2:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 3:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 4:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 5:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 6:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

8. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado **(a)** da totalidade de qualquer uma das Parcelas (e, consequentemente, dos respectivos Créditos Imobiliários), ou **(b)** da totalidade das Parcelas (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer Parcela ("Pagamento Antecipado Facultativo"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI e/ou dos CRI da respectiva série, na forma do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

8.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, ou dos Créditos Imobiliários de uma respectiva série, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; e **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

8.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 8.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente a:

Para a Parcela 1 e a Parcela 4:

Por ocasião do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, o valor devido pela Devedora será equivalente **(i)** ao valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do pagamento antecipado, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado"):

$$PUprêmio = \left[(1+i)^{\frac{DU}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento antecipado da Parcela 1 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1 e/ou da data do pagamento antecipado da Parcela 4 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso; e

PU = valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, acrescido da Remuneração da Parcela 1 e/ou a Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4.

Para a Parcela 2 e a Parcela 5

O pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre** **(i)** o valor da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, acrescido da Remuneração da Parcela 2 e/ou a Remuneração da Parcela 5, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e/ou da Remuneração da Parcela 5 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 2 e/ou da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 5, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, sendo "n" um número inteiro; e

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

Onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 2 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos por cento) para a Parcela 5; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para a Parcela 3 e a Parcela 6:

O valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, acrescido da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora ("Encargos Moratórios"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Atualizado da Parcela 3 e/ou do Valor Atualizado da Parcela 6, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6:

$$\text{VP} = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} xC\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, e da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Remuneração da Parcela 6, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * ((1 + \text{Prêmio CRI IPCA}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao *spread* negativo de **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 3 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos) para a Parcela 6; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

9. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por eles devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(i)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(ii)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(iii)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

9.1 Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento **(a)** do Valor Atualizado da Parcela 3 e do Valor Atualizado da Parcela 6, bem como do valor das demais parcelas do Preço, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço, e sem qualquer prêmio.

10. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

10.1. Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI a serem objeto de resgate ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador.

10.2. A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Adesão"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

10.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

10.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o pagamento antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento do Preço ou a respectiva parcela, conforme o caso, correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("Valor do Resgate") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

10.5. Caso a Devedora opte pela não realização do pagamento antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 10.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 10.1. acima.

10.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada um dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido; **(ii)** da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério do Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço ou à respectiva parcela, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos respectivos CRI, conforme o caso, se houver.

10.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

10.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

11. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários na forma prevista na Cláusula 11.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas nesta Cláusula 11 serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva.

11.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar o Preço e, consequentemente, os Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Automático"), os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária (conforme abaixo definido) **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

11.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar o Preço pelas Devedoras e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Inadimplemento"), os seguintes:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização);

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar um Efeito Adverso Relevante, desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contratos de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("Reorganização Societária"); ou

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

11.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, da referida assembleia especial, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

11.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, obrigam-se a pagar o saldo dos Créditos Imobiliários acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, receberão comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

12. Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que existam recursos suficientes e disponíveis na Conta Centralizadora para realização do pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora.

Para fins deste Anexo II, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"Controle" (inclusive o termo "Controlada" e "Controlador(a)") significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, nos termos dos artigos 116 e 243, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações **(a)** a maioria dos votos nas deliberações das matérias de competência das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da pessoa jurídica; **(b)** a eleição da maioria dos administradores da pessoa jurídica, bem como **(c)** o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da pessoa jurídica.

13. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência do Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa ao Preço ou aos Créditos Imobiliários, desde que **(a)** devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, **(b)** não altere, modifique, diminua ou de qualquer forma impacte negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos dos Contratos de Cessão e nos termos dos Contratos de Venda e Compra, e **(c)** tal alteração não acarrete responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

ANEXO III – TABELA DE DESPESAS

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 27.670,17**	
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BTG	Coordenador Líder	Flat					Conforme Contrato de Distribuição
GDC	Agente Fiduciário (implantação + anual)	Flat	R$ 23.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 27.058,82**	
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R$ 4.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 4.705,88**	
GDC	Registrador	Flat	R$ 3.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 3.529,41**	
Printer	Printer	Flat	R$ 1.500,00	10,00%	90,00%	**R$ 1.666,67**	
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R$ 92.167,25	0,00%	100,00%	**R$ 92.167,25**	
B3	Registro (Lastro)	Flat	R$ 5.266,70	0,00%	100,00%	**R$ 5.266,70**	
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R$ 20.898,27	0,00%	100,00%	**R$ 20.898,27**	
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 158.001,00	0,00%	100,00%	**R$ 158.001,00**	
TOTAL						**R$ 385.998,38**	

Obs: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

CUSTOS RECORRENTES							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BSEC	Contabilidade	Anual	R$ 4.800,00	9,65%	90,35%	**R$ 5.312,67**	Pagamento mensal

Docusign Envelope ID: D06AECF3-6D38-8683-8356-FDDA94ED3BAF

Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 13.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 15.294,12**	
GDC	Custódia	Anual	R$ 4.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 4.427,23**	
BTG	Escrituração TVM e Liquidação	Anual	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Custódia do Lastro	Anual	R$ 97.960,62	0,00%	100,00%	**R$ 97.960,62**	Pagamento mensal
B3	Taxa Liq. Financeira	Anual	R$ 12.000,00	100,00%	0,00%	**R$ 12.000,00**	Pagamento mensal
TOTAL						**R$ 180.098,84**	

Observações: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

Adicional Homem Hora da BSEC: R$ 900

Adicional Homem Hora da GDC: R$ 700

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS – QUOTAS

Pelo presente "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*" ("Contrato de Cessão"):

I – PARTES

(1) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), neste ato representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, neste ato representada na forma de seu contrato social;

(2) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

(3) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("Devedora Original" ou "Compradora Original"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

E, na qualidade de interveniente anuente,

(4) STANS 22 S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.694.490 ("SPE" ou "Nova Devedora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

O Cedente, a Cessionária, a Devedora Original e a Nova Devedora denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original e a **RENDA LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 44.537.213/0001-22 ("Renda Logística"), com a interveniência anuência desta última ("Contrato de Venda e Compra"), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento;

(B) pela aquisição das Quotas, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 99.501.911,67 (noventa e nove milhões, quinhentos e um mil, novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 18.105.877,33 (dezoito milhões, cento e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e três centavos), a serem pagas em da seguinte forma: (a) R$ 6.035.292,44 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; (b) R$ 6.035.292,44 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos), a ser paga no primeiro dia útil de julho de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (c) R$ 6.035.292,45 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e cinco centavos), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2028, concomitantemente à lavratura da Escritura, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, o Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Quotas"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI – Quotas"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), sendo certo que as CCI – Quotas representarão, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários – Quotas, a serem formalizadas através do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"), que será custodiado pela **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");

(G) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série,

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

"CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no Considerando (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da Nova Devedora, da **Stans 23 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 23") e **Stans 24 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada em 30 de setembro de 2026, (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos neste Contrato e mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e a Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 23" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo este Contrato de Cessão, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** este Contrato; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park"); **(iv)** "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra – Quotas, o Contrato de Venda e Compra - One Park e o Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – One Park, o Contrato de Cessão – Usufruto e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Operação");

(R) com base nos documentos societários da Nova Devedora, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito do Contrato de Venda e Compra e neste Contrato de Cessão, pela Nova Devedora; e

(S) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original (e posteriormente, pela Nova Devedora), de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Contrato deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação do Cedente, tampouco respondendo o Cedente pela solvência e adimplemento da Devedora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Cessão de Créditos", respectivamente).

1.1.1. Anuência da Devedora: A Devedora, como Parte deste Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido no Contrato de Venda e Compra, desde já se declara ciente de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários passará a ser a Cessionária, e **(ii)** a partir do pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo), deverá realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários na conta corrente de n.º 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora" e "Patrimônio Separado", respectivamente) até as 10:00h nas datas de pagamento constantes do Anexo II a este Contrato de Cessão. Neste sentido, a Devedora declara-se ainda ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou o Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra o Cedente com relação

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária será formalizada por meio deste Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.3. abaixo.

1.2.1. A Devedora obriga-se a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários, observado que, caso a Devedora receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora obriga-se, ainda, a informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

1.2.3. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas, pela solvência da Devedora ou pela validade, eficácia e exigibilidade futuras dos Créditos Imobiliários, limitando-se a referida declaração à existência dos Créditos Imobiliários na data de celebração deste instrumento.

1.2.4. A Devedora está ciente e concorda que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos prevista neste Contrato de Cessão, exceto no que diz respeito à eventual violação, pelo Cedente, das declarações previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos dos Contratos de Cessão e do Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

1.3.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.3.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis da celebração, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato pdf.) do aditamento para fins de custódia.

1.3.3. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento das despesas referentes à emissão das CCIs.

1.4. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos **(i)** os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, bem como os demais créditos imobiliários decorrentes dos demais Contratos de Venda e Compra e das respectivas CCI emitidas em decorrência das demais Escrituras de Emissão de CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta; e

e) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

1.6. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.5 acima, o Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável e desde que observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, em especial as Cláusulas 3.4.5 e 3.4.6. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento de quaisquer despesas relacionadas ao atendimento das exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. A Devedora se compromete a isentar o Cedente de quaisquer multas, penalidades em razão do disposto nesta Cláusula e e se responsabilizará pelo atendimento de eventuais exigências relacionadas à Oferta, aos CRI, à Cessionária ou à Devedora.

1.7. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente no Contrato de Venda e Compra. Não obstante, o Cedente fica expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do Contrato de Venda e Compra que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), exceto se **(i)** com a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, ou **(ii)** para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo. Quaisquer outras alterações no Contrato de Venda e Compra podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação prévia à Cessionária. Da mesma maneira, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pelo Cedente, de qualquer parcela do Preço da Cessão nos prazos e formas pactuados no Contrato de Venda e Compra, observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.2.1 do Contrato de Venda e Compra.

1.7.1. A relação do Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

perante a Cessionária, a Devedora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e exclusivamente à Devedora arcar diretamente com todo e qualquer Ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

1.7.2. A relação do Cedente com a Cessionária encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento do Preço da Cessão pelo Cedente, nos termos do Contrato de Venda e Compra e observada a Cláusula 11.6.2 deste Contrato de Cessão.

1.8. Procedimento de *Bookbuilding*. Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização), e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.9. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

1.10. Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e Fianças. Sem prejuízo do que será previsto no Contrato de Venda e Compra, as Partes, neste ato, se comprometem a celebrar o Aditamento ao Contrato de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, pela Devedora Original ou pela Stans 23, conforme o caso, em garantia das Obrigações Garantidas. O Cedente, na qualidade de parte do Contrato de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

1.10.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Obrigações Garantidas" significam todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pela Nova Devedora, conforme aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto no Contrato de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

1.10.2. Observada a Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding, a Condição Suspensiva e a Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, as Fianças poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da respectiva Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da respectiva Fiança pelos seus beneficiários.

1.10.3. Sem prejuízo do previsto neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, **(a)** a Fiança – BTG Holding permanecerá válida a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro; e **(b)** a Fiança – Stans 23 passará a produzir efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas, o que ocorrer primeiro.

1.10.4. Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Devedora Original com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas neste Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da Devedora Original os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à Devedora Original realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Nova Devedora caso a Nova Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

1.10.5. A Devedora Original ou a Stans 23, conforme o caso, se obrigará, na condição de respectiva fiadora, a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar o valor ainda não pago, no prazo de 3 (três)

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

1.10.6. Condição Resolutiva – BTG Holding. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 23 ("Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23") ou da Nova Devedora ("Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora" e, em conjunto com as Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23, as "Demonstrações Financeiras Auditadas"), o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas"), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23 ou da Nova Devedora, conforme aplicável ("Condição Resolutiva – BTG Holding"), a Fiança – BTG Holding outorgada pela Devedora Original no Contrato de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

1.10.6.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, a Devedora Original, a Stans 23 ou a Nova Devedora, conforme aplicável, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas.

1.10.6.2. Assim que a Condição Resolutiva – BTG Holding for verificada, a Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos termos do Contrato de Venda e Compra perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes e as partes dos demais Contratos de Venda e Compra estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos aos Contratos de Cessão e aos Contratos de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à Fiança – BTG Holding e/ou à Devedora Original.

1.10.7. Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Fiança – Stans 23 será constituída sob condição suspensiva, sendo que a Fiança – Stans 23 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23 referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva").

1.10.7.1. A Condição Suspensiva será considerada automaticamente cumprida após a apresentação das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23.

1.10.7.2. Para fins de verificação da Condição Suspensiva, a Stans 23 se compromete a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro,

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23.

1.10.7.3. Mediante o cumprimento da Condição Suspensiva, a Fiança – Stans 23 passará a ter eficácia automaticamente, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.10.8. Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, a Fiança – Stans 23 será resolvida automaticamente, de pleno direito, ("Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23") caso seja apresentada a cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding, anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23.

1.10.8.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, a Nova Devedora ou a Stans 23, conforme o caso, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora.

1.10.8.2. Assim que a Condição Resolutiva for verificada, a Fiança – Stans 23 perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Contrato de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à respectiva Fiança – Stans 23 e/ou à Stans 23, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL, PREÇO DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza e sem qualquer coobrigação do Cedente, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, a integralidade dos Créditos Imobiliários. A presente cessão é realizada sem qualquer coobrigação do Cedente ou responsabilidade pela solvência da Devedora, de forma que o Cedente em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizado por eventual inadimplemento da Devedora com relação aos Créditos Imobiliários cedidos.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais).

2.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(ii) o valor total da Parcela 2, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6;

2.3. Preço da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, o valor de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais) ("Preço de Cessão"), sendo que:

(i) o valor de R$99.501.911,67 (noventa e nove milhões, quinhentos e um mil, novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade do Cedente, a ser informada pelo mesmo anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão;

(ii) o valor de R$18.105.877,33 (dezoito milhões, cento e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e três centavos) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade e não movimentável da Devedora, a ser informada pela mesma anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão, cujo Cedente será o beneficiário, nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.1. O Preço de Cessão será pago na data de liquidação dos CRI, desde que os recursos originados da liquidação dos CRI estejam depositados na Conta Centralizadora até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos dos CRI integralizados que sejam recebidos em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília), desde que cumpridas as Condições Precedentes, e sem atualização monetária, juros ou quaisquer acréscimos.

2.3.2. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pelo Cedente valerá como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pelo Cedente à Cessionária.

2.3.3. O pagamento do Preço de Cessão, na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Cessionária para com o Cedente em relação ao pagamento do Preço de Cessão, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo a Devedora responsável, exclusivamente perante o Cedente, com relação às demais parcelas do Preço, nos termos e condições previstos nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.4. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta Centralizadora, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

2.4. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço da Cessão ("Condições Precedentes"):

a) formalização do aditamento do Contrato de Venda e Compra para incluir em referido instrumento, as condições previstas no Anexo II deste Contrato de Cessão, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, a ser atestado pelo assessor legal contratado pela Devedora em opinião legal;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) protocolo deste Contrato de Cessão no Cartório RTD (conforme definido abaixo);

d) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Venda e Compra;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelo Cedente, pela Cessionária e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Devedora ou pelo Cedente neste Contrato de Cessão, no Contrato de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas em relação à data em que foram prestadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas;

k) encaminhamento, pelo assessor legal contratado pela Devedora, de opinião legal

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

referente aos Documentos da Operação e à Oferta, emitida em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto; e

l) recebimento, pela Cessionária, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação.

2.4.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até 30 de novembro de 2026 (ou renunciada pela Cessionária, a exclusivo critério da mesma), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto o Contrato de Venda e Compra) restarão automaticamente resolvidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4.2. Ficará também resolvido de pleno direito este Contrato de Cessão, conforme artigo 125 do Código Civil, caso **(i)** o Contrato de Venda e Compra seja extinto por qualquer motivo, ou **(ii)** o Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra) não ocorra até a Data Limite do Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), exceto se de outra forma acordado entre as Partes.

2.5. Registro: A Devedora deverá apresentar para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado perante o Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a comprovação destes registros junto à Cessionária e ao Cedente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de protocolo para registro, sendo certo que, caso sejam recebidas exigências do Cartório de RTD no âmbito do processo de registro, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por igual período, desde que a Devedora ateste estar cumprindo tempestivamente as solicitações recebidas do Cartório de RTD.

2.5.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.5. acima, inclusive os prazos acima estabelecidos.

2.5.2. A Devedora será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "Ônus" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Venda e Compra;

n) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas; e

o) cumpre e faz que seus empregados, seus administradores, em especial os que venham a ter contato com a execução da Emissão, cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") sendo certo que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(c)** se abstém 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.

3.2. Declarações do Cedente: O Cedente declara que, nesta data:

a) é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

acordo com as leis brasileiras;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível em relação ao Cedente, de acordo com os seus termos;

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

d) os créditos imobiliários oriundos das Quotas não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos imobiliários.

3.3. Declarações da Devedora: A Devedora declara que, nesta data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos;

g) está apta a cumprir as suas respectivas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) cumprem e fazem que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em seu nome ou benefício ou da controlada, conforme o caso), cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis Anticorrupção na medida em que **(i)** mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(ii)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(iii)** se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

k) os Créditos Imobiliários estão aptos a servir como lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não serem oriundos de operações entre partes relacionadas, sendo que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1).

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a, observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento, exceto pelo previsto no Anexo II a este Contrato de Cessão;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar o valor ou o fluxo dos Créditos Imobiliários;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Devedora manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração; e

d) não praticar qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com este Contrato de Cessão e/ou com os demais Documentos da Operação que possam afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora se obriga a:

a) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(i) até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora Original, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas Devedora Original");

(ii) exclusivamente após a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22, conforme o caso, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável;

(iii) nos prazos a que se refere os itens (i) e (ii) acima, conforme o caso, declaração firmada por representantes legais da Devedora Original ou da Nova Devedora, conforme o caso, atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão) e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra;

(iv) no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, enviar o organograma de seu

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

grupo societário, o qual deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum da Devedora, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do relatório anual do Agente Fiduciário;

(v) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal, conforme aplicável da Devedora, que deva ser divulgado nos termos da legislação aplicável e/ou que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Venda e Compra;

(vi) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para a Cessionária, a respeito da ocorrência **(a)** de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e/ou **(b)** de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação por qualquer Devedor não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(vii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora, indicando a ocorrência de qualquer **(a)** inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra; **(b)** um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão); e/ou **(c)** questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Venda e Compra por terceiros; e

(viii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ("Efeito Adverso Relevante").

b) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual qualquer Devedor esteja sujeito, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA");

c) arcar às suas expensas, com os custos dos prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

d) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre **(i)** os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários e **(ii)** demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora. Nesta situação, caso os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para cobrir os valores devidos aos titulares de CRI, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 do Anexo II a este Contrato de Cessão. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI;

e) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160, exceto por descumprimentos que não gerem Efeito Adverso Relevante;

f) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

g) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

h) caso a Devedora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra, a Devedora obriga-se comunicar a Cessionária, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou as autoridades cabíveis, conforme aplicável, a tomar todas as

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

i) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra.

4.2.1. Adicionalmente, a Securitizadora se obriga a depositar as CCI – Quotas junto à B3, em seu nome, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do referido instrumento;

b) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos do Contrato de Venda e Compra, bem como observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

c) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Preço de Cessão nos termos deste Contrato, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, o Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, terá legitimidade para promover a cobrança administrativa e

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora.

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: **(i)** uma via digital do Contrato de Venda e Compra e seus aditamentos; e **(ii)** 1 (uma) via digital dos demais Documentos da Operação.

5.4.1. Eventual aditamento ao Contrato de Venda e Compra deverá ser enviado à Cessionária e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS

6.1. Despesas da Devedora: Correrão por conta da Devedora os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do Contrato de Venda e Compra, das CCI – Quotas e da parcela da Operação de Securitização proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários – Quotas, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

6.1.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "Despesas"), conforme previstas no Anexo III deste Contrato de Cessão serão custeadas pela Devedora, mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), o qual será composto nos termos do previsto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) anuais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez)

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago à Securitizadora na data de integralização dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, caso sejam necessários serviços extraordinários, incluindo, sem limitação: (i) renegociação, reestruturação ou alteração das condições da Operação de Securitização; (ii) elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização; (iii) participação em reuniões, conferências telefônicas, assembleias gerais ou quaisquer interações com investidores, prestadores de serviço, devedores, garantidores ou terceiros relacionados à Operação de Securitização; (iv) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança, recuperação de crédito ou excussão de garantias; (v) implementação das deliberações tomadas em assembleias e (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; e

(e) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira data de liquidação financeira dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida na data de assinatura deste instrumento, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura do Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor das parcelas devidas na data de assinatura do Termo de Securitização será devido pela Devedora ao Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", devendo ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

cancelamento da operação, ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, o que ocorrer primeiro;

(d) no caso de: (i) inadimplemento no pagamento dos CRI, da Devedora ou dos garantidores, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora ou por garantidores, (iii) alteração dos Documentos da Operação após a assinatura deste instrumento, (iv) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (v) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação ou movimentação de contas bancárias vinculadas, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão das situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

(e) os valores indicados como remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data deste instrumento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso; e

(k) caso o Agente Fiduciário venha a ter atribuição de movimentação de conta corrente vinculada à Emissão, parcelas mensais de R$ 1.680,00 (um mil, seiscentos e oitenta reais) por conta corrente correspondente, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mês subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$3.900,00 (três mil e novecentos reais), a serem pagas nos anos subsequentes da data de integralização dos CRI. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.2. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.1.3. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora, com as penalidades previstas na Cláusula 6.1.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

6.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento do percentual acima previsto das Despesas de responsabilidade da Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora, observada a proporção dos Créditos Imobiliários no Valor Total da Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

6.2.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; e **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Fundo de Despesas: A Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, depositará na Conta Centralizadora, na primeira data de integralização dos CRI, 22,33% (vinte e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento) do montante necessário para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 408.096,32 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e trinta e dois centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$91.127,89 (noventa e um mil, cento e vinte e sete reais e oitenta e nove centavos) caberá à Devedora, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$40.216,07 (quarenta mil, duzentos e dezesseis reais e sete centavos) caberá à Devedora, durante toda a vigência dos CRI.

6.3.1. 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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observado o percentual acima previsto, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos deste Contrato de Cessão, a Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com 22,33% (vinte e dois inteiros e trinta e três centésimos por cento) do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição pela Devedora, sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

6.3.3. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

6.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

6.3.5. Os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

6.3.6. 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

6.3.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

6.3.8. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, sucesso ou retorno. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

6.3.9. Para fins deste Contrato de Cessão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais,

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

títulos privados e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

6.4. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Securitização.

6.5. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

6.7. O Cedente não é e não será responsável por todo e qualquer custo, Despesa ou encargo relativo à implementação da Operação de Securitização e formalização e registro dos Documentos da Operação, não sendo o Cedente responsável por qualquer pagamento à Devedora e/ou a terceiros neste sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) previstos na Cláusula 7.1.1 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração prevista no Anexo II deste Contrato de Cessão, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Multa Indenizatória") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo da Devedora na ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

7.1.1. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"): **(i)** extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão; ou **(ii)** inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto do Contrato de Venda e Compra, após o pagamento do Preço de Cessão.

7.1.2. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora se obriga a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma da Cláusula 7.1 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora deverá notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência.

7.1.4. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÃO

8.1. A partir do pagamento do Preço de Cessão, a Devedora se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos, comprovadamente sofridos pela Cessionária, desde que assim determinado por decisão judicial transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, como os originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que é parte; **(ii)** ação ou omissão dolosa da Devedora, e **(iii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários, desde que tais demandas, ações ou processos movidos por terceiros decorreram comprovadamente de culpa grave ou dolo da Devedora.

8.2. prejuízo da obrigação assumida acima, a Devedora se obriga a fornecer em até 5 (cinco)

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Dias Úteis, ou em prazo menor se assim solicitado pelas autoridades, os documentos e informações de que dispõem e que sejam justificadamente necessários para defesa dos interesses da Cessionária, contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 8.1 acima.

8.3. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora e o Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme o caso, e, exclusivamente para casos que não estejam relacionados a questões legais e/ou regulatórias, é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas e efetivamente pagas à Cessionária nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA NONA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre encaminhados para os seguintes endereços eletrônicos indicados:

(a) se para o Cedente:

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

c/c RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia,

CEP 04551-065, São Paulo - SP

At.: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

E-mail: FIITRBL@riobravo.com.br com cópia para juridico@tellus.com.br e juridico@riobravo.com.br

(b) se para a Cessionária:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z

CEP 01310-916, São Paulo - SP

At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria

E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(c) se para a Devedora Original:
BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,
CEP: 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

(d) se para a SPE:
STANS 22 S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

10.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1 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 até às 17 (dezessete) horas ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer após o referido horário.

10.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos por empregado, preposto ou representante das Partes.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.2. Cessão: Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes e autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

de titulares de CRI, observada a hipótese de sucessão prevista na Cláusula 11.1 acima e a possibilidade de cessão da posição contratual da Devedora Original à Nova Devedora em decorrência da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra prevista neste Contrato.

11.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.4. Vigência: Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pela Cessionária e pela Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos Titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. O Cedente ficará liberado de quaisquer obrigações previstas neste Contrato de Cessão a partir do recebimento integral do Preço de Cessão, ressalvada exclusivamente a obrigação prevista nas Cláusulas 4.1 e 5.2.1 acima.

11.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.6. Alterações: Observado o disposto na Cláusula 11.6.1 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração **(i)** decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(iv)** for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços; e **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI).

11.6.2. Realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, o Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Venda e Compra, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual o Cedente não

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das CCI – Quotas, às Fianças, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos Eventos de Inadimplemento previstos no Anexo II deste Contrato de Cessão, desde que **(i)** não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e nos termos do Contrato de Venda e Compra, e **(ii)** tais alterações não acarretem responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

11.7. Invalidade Parcial. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.8. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.9. Assinatura Digital. Este Contrato poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.9.1. Este Contrato de Cessão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável. O presente instrumento será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Solução de Disputas. As Partes concordam, desde já, que todo e qualquer litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Contrato serão definitivamente dirimidos na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(Página de assinaturas do "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*" celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, B.SEC Companhia de Securitização, STANS 22 S.A., Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. e BTG Pactual Holding Participações S.A.)

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Anita spichler Scal
Cargo: Diretora

Nome: Thales Aires de Paiva
Cargo: Diretor Jurídico

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Felipe Andreu Silva
Cargo: Procurador

Nome: Reinaldo Garcia Adão
Cargo: Procurador

STANS 22 S.A.

Nome: Rui Miguel Mourinha Ruivo
Cargo: Procurador

Nome: Fernando Ribeiro Starck Crestana
Cargo: Procurador

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONTAGEM

#	Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
	Imóvel urbano constituído pela Área Remanescente do Quinhão nº 04, no lugar denominado Fazenda da Tapera, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de terreno de 172.838,61 m² e área construída de 56.749,08 m².	Matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.	Escritura de usufruto e venda e compra de nua-propriedade lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 638, fls. 219, registrada na matrícula do Imóvel, com o usufruto registrado sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.	Contribuinte nº 8950038000, perante a Prefeitura de Contagem.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

ANEXO II - TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo II do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2.Créditos Imobiliários: De acordo com o Contrato de Venda e Compra – Quotas, a Devedora pagará o valor de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais) ("Preço"), o qual será alocado em até 6 (seis) séries de CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.8 e 1.9 do Contrato de Cessão. Sendo assim, o Contrato de Venda e Compra será aditado para prever que o Preço será dividido em Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a Parcela 1 representa os Créditos Imobiliários 1 vinculados à CCI 1 e, consequentemente, aos CRI DI I, **(ii)** a Parcela 2 representa os Créditos Imobiliários 2 vinculados à CCI 2 e, consequentemente, aos CRI Pré I, **(iii)** a Parcela 3 representa os Créditos Imobiliários 3 vinculados à CCI 3 e, consequentemente, aos CRI IPCA I, **(iv)** a Parcela 4 representa os Créditos Imobiliários 4 vinculados à CCI 4 e, consequentemente, aos CRI DI II, **(v)** a Parcela 5 representa os Créditos Imobiliários 5 vinculados à CCI 5 e, consequentemente, aos CRI Pré II, e **(vi)** a Parcela 6 representa os Créditos Imobiliários 6 vinculados à CCI 6 e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo: **(i)** a Parcela 1 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** a Parcela 2 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** a Parcela 3 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** a Parcela 4 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4"); **(v)** a Parcela 5 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** a Parcela 6 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4 e a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5, "Datas de Vencimento").

4. Amortização do principal: **(i)** Parcela 1, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1; **(ii)** Parcela 2, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(iii) Parcela 3, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3; **(iv)** Parcela 4, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4; **(v)** Parcela 5, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5; e **(vi)** Parcela 6, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

5. Atualização Monetária: A Parcela 1, a Parcela 2, a Parcela 4 e a Parcela 5 não serão objeto de atualização monetária. A Parcela 3 e a Parcela 6 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 ou da Parcela 6 ou seu respectivo saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela 3 ou Valor Atualizado da Parcela 6, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal ou saldo do valor nominal da Parcela 3 ou da Parcela 6 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário.

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela 3 ou da

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Parcela 6, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 ou aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, respectivamente, a ser aplicado,

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 prevista no Contrato de Venda e Compra, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou da Parcela 6 previstas no Contrato de Venda e Compra.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 o último IPCA divulgado oficialmente.

6. Remuneração

6.1. Remuneração da Parcela 1: Sobre a Parcela 1 ou saldo devedor da Parcela 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 1"). A Remuneração da Parcela 1 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 1 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 1 ou saldo do valor da Parcela 1, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 1, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 1:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 1 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 1 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI I será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI I.

6.2. Remuneração da Parcela 2: Sobre o valor da Parcela 2 ou saldo do valor da Parcela 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração da Parcela 2", respectivamente). A Remuneração da Parcela 2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 2 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 2, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.3. Remuneração da Parcela 3: Sobre o valor da Parcela 3 ou o saldo do valor da Parcela 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 3"). A Remuneração da Parcela 3 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 3 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 3 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.4. Remuneração da Parcela 4: Sobre o valor da Parcela 4 ou saldo devedor da Parcela 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 4"). A Remuneração da Parcela 4 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 4 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 4 ou saldo do valor da Parcela 4, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior, inclusive,

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 4, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI II; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 4:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 4 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 4 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI II será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI II.

6.5. Remuneração da Parcela 5: Sobre o valor da Parcela 5 ou saldo do valor da Parcela 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração da Parcela 5", respectivamente). A Remuneração da Parcela 5 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 5 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 5, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

última data de pagamento da Remuneração da Parcela 5 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.6. Remuneração da Parcela 6: Sobre o valor da Parcela 6 ou o saldo do valor da Parcela 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 6"). A Remuneração da Parcela 6 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 6 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 6 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 6 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI DI I e/ou os CRI DI II, conforme o caso, a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, respectivamente, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora e da Cessionária, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II definirão, de comum acordo com a Devedora, mediante realização de assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a ser convocada pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra e no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração da Parcela 1 e a Remuneração da Parcela 4, e consequentemente da remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os titulares dos CRI DI I e/ou os titulares dos CRI DI II, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá pagar antecipadamente a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, conforme o caso, na forma prevista

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

no Contrato de Venda e Compra (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II pela Cessionária, conforme o caso) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ser realizada tal assembleia, caso esta não seja instalada em segunda convocação, observado o disposto abaixo.

O pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4 pela Devedora na hipótese prevista acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, pela Cessionária, que deverá pagar aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II (conforme definidas no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

A Cessionária utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora em razão do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, para o pagamento, aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, respectivamente, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.7.4 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a ordem de alocação dos recursos elencada na Cláusula 3.1.2, inciso (xli), do Termo de Securitização.

6.10. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a este Contrato de Cessão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

7. Forma de Pagamento da Remuneração:

7.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Venda e Compra, os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta Centralizadora pela Devedora, conforme tabelas abaixo:

Parcela 1:

Lastro	CRI

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 2:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 3:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 4:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 5:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 6:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

8. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado **(a)** da totalidade de qualquer uma das Parcelas (e, consequentemente, dos respectivos Créditos Imobiliários), ou **(b)** da totalidade das Parcelas (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer Parcela ("Pagamento Antecipado Facultativo"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI e/ou dos CRI da respectiva série, na forma do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

8.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, ou dos Créditos Imobiliários de uma respectiva série, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; e **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

8.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 8.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente a:

Para a Parcela 1 e a Parcela 4:

Por ocasião do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, o valor devido pela Devedora será equivalente **(i)** ao valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do pagamento antecipado, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado"):

$$PUprêmio = \left[(1+i)^{\frac{DU}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento antecipado da Parcela 1 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1 e/ou da data do pagamento antecipado da Parcela 4 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso; e

PU = valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, acrescido da Remuneração da Parcela 1 e/ou a Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4.

Para a Parcela 2 e a Parcela 5

O pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre (i)** o valor da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, acrescido da Remuneração da Parcela 2 e/ou a Remuneração da Parcela 5, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e/ou da Remuneração da Parcela 5 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 2 e/ou da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 5, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, sendo "n" um número inteiro; e

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

Onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 2 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos por cento) para a Parcela 5; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para a Parcela 3 e a Parcela 6:

O valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, acrescido da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora ("Encargos Moratórios"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Atualizado da Parcela 3 e/ou do Valor Atualizado da Parcela 6, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6:

$$\text{VP} = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}xC\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, e da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Remuneração da Parcela 6, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * ((1 + \text{Prêmio CRI IPCA}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao *spread* negativo de **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 3 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos) para a Parcela 6; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

9. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por eles devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(i)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(ii)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(iii)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

9.1 Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento **(a)** do Valor Atualizado da Parcela 3 e do Valor Atualizado da Parcela 6, bem como do valor das demais parcelas do Preço, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço, e sem qualquer prêmio.

10. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

10.1. Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI a serem objeto de resgate ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador.

10.2. A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Adesão"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

10.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

10.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o pagamento antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento do Preço ou a respectiva parcela, conforme o caso, correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("Valor do Resgate") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

10.5. Caso a Devedora opte pela não realização do pagamento antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 10.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 10.1. acima.

10.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada um dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido; **(ii)** da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério do Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço ou à respectiva parcela, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos respectivos CRI, conforme o caso, se houver.

10.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

10.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

11. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários na forma prevista na Cláusula 11.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas nesta Cláusula 11 serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva.

11.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar o Preço e, consequentemente, os Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Automático"), os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária (conforme abaixo definido) **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

11.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar o Preço pelas Devedoras e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Inadimplemento"), os seguintes:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização);

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar um Efeito Adverso Relevante, desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contratos de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("Reorganização Societária"); ou

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

11.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, da referida assembleia especial, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

11.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, obrigam-se a pagar o saldo dos Créditos Imobiliários acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, receberão comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

12. Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que existam recursos suficientes e disponíveis na Conta Centralizadora para realização do pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora.

Para fins deste Anexo II, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"Controle" (inclusive o termo "Controlada" e "Controlador(a)") significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, nos termos dos artigos 116 e 243, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações **(a)** a maioria dos votos nas deliberações das matérias de competência das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da pessoa jurídica; **(b)** a eleição da maioria dos administradores da pessoa jurídica, bem como **(c)** o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da pessoa jurídica.

13. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência do Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa ao Preço ou aos Créditos Imobiliários, desde que **(a)** devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, **(b)** não altere, modifique, diminua ou de qualquer forma impacte negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos dos Contratos de Cessão e nos termos dos Contratos de Venda e Compra, e **(c)** tal alteração não acarrete responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

ANEXO III – TABELA DE DESPESAS

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 27.670,17**	
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BTG	Coordenador Líder	Flat					Conforme Contrato de Distribuição
GDC	Agente Fiduciário (implantação + anual)	Flat	R$ 23.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 27.058,82**	
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R$ 4.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 4.705,88**	
GDC	Registrador	Flat	R$ 3.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 3.529,41**	
Printer	Printer	Flat	R$ 1.500,00	10,00%	90,00%	**R$ 1.666,67**	
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R$ 92.167,25	0,00%	100,00%	**R$ 92.167,25**	
B3	Registro (Lastro)	Flat	R$ 5.266,70	0,00%	100,00%	**R$ 5.266,70**	
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R$ 20.898,27	0,00%	100,00%	**R$ 20.898,27**	
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 158.001,00	0,00%	100,00%	**R$ 158.001,00**	
TOTAL						**R$ 385.998,38**	

Obs: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

CUSTOS RECORRENTES							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BSEC	Contabilidade	Anual	R$ 4.800,00	9,65%	90,35%	**R$ 5.312,67**	Pagamento mensal
Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	

Docusign Envelope ID: 35AF14A1-375B-83D1-81B2-CECBCF1EE943

GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 13.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 15.294,12**	
GDC	Custódia	Anual	R$ 4.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 4.427,23**	
BTG	Escrituração TVM e Liquidação	Anual	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Custódia do Lastro	Anual	R$ 97.960,62	0,00%	100,00%	**R$ 97.960,62**	Pagamento mensal
B3	Taxa Liq. Financeira	Anual	R$ 12.000,00	100,00%	0,00%	**R$ 12.000,00**	Pagamento mensal
TOTAL						**R$ 180.098,84**	

Observações: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

Adicional Homem Hora da BSEC: R$ 900

Adicional Homem Hora da GDC: R$ 700

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS – USUFRUTO

Pelo presente "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*" ("Contrato de Cessão"):

I – PARTES

(1) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), neste ato representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, neste ato representada na forma de seu contrato social;

(2) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

(3) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 ("Devedora Original" ou "Compradora Original"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

E, na qualidade de interveniente anuente,

(4) STANS 22 S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o NIRE 35.300.694.490 ("SPE" ou "Nova Devedora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social;

O Cedente, a Cessionária, a Devedora Original e a Nova Devedora denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte";

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra" ou "Contrato de Venda e Compra – Usufruto"), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao presente Contrato ("Usufruto");

(B) pela aquisição do Usufruto, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 68.534.940,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta reais) ("Parcela à Vista"), à vista, por meio de TED para a conta bancária de titularidade do Cedente, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 39.926.611,00 (trinta e nove milhões, novecentos e vinte e seis mil, seiscentos e onze reais) ("Segunda Parcela"), em parcela única até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de fechamento, corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (iii) R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Terceira Parcela"), ao Cedente até 36 (trinta e seis) meses contados da data de fechamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, o Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir, a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do Usufruto, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Usufruto"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI – Usufruto"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), sendo certo que as CCI – Usufruto representarão, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários – Usufruto, a serem formalizadas através do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"), que será custodiado pela **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante"), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931");

(G) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430");

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

"Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no Considerando (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, a Escritura de Emissão de CCI, este Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da Nova Devedora, da **Stans 23 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 23") e Stans 24 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos neste Contrato e mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e a Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 23" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo este Contrato, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 23 e pela Nova Devedora, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** este Contrato; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Compra e Venda de Quotas e o Contrato de Venda e Compra – One Park, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Quotas, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente, a Cessionária e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – One Park, o Contrato de Cessão – Usufruto e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação");

(R) com base nos documentos societários da Nova Devedora, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito do Contrato de Venda e Compra e neste Contrato de Cessão, pela Nova Devedora; e

(S) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original (e posteriormente, pela Nova Devedora), de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Resolvem as Partes celebrar este Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Contrato deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTE CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem qualquer coobrigação do Cedente, tampouco respondendo o Cedente pela solvência e adimplemento da Devedora, nos termos do artigo 296 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Cessão de Créditos", respectivamente).

1.1.1. Anuência da Devedora: A Devedora, como Parte deste Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido no Contrato de Venda e Compra, desde já se declara ciente de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários passará a ser a Cessionária, e **(ii)** a partir do pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo), deverá realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários na conta corrente de n.º 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Cessionária e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora" e "Patrimônio Separado", respectivamente) até as 10:00h nas datas de pagamento constantes do Anexo II a este Contrato de Cessão. Neste sentido, a Devedora declara-se ainda ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou o Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra o Cedente com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.2. Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2. Transferência de Titularidade: A transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários para a Cessionária será formalizada por meio deste Contrato de Cessão, em contrapartida ao pagamento do Preço de Cessão a ser realizado na forma da Cláusula 2.3. abaixo.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

1.2.1. A Devedora obriga-se a adotar, em benefício da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja sempre boa, firme e valiosa, devendo informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da citação ou notificação contra si apresentada por terceiros, que possa afetar a validade e existência dos Créditos Imobiliários, observado que, caso a Devedora receba citação ou notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, compromete-se a encaminhar, tal citação ou notificação à Cessionária em tempo hábil para resposta.

1.2.2. A Devedora obriga-se, ainda, a informar à Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua ciência qualquer situação que afete a validade e existência dos Créditos Imobiliários (ainda que não haja citação ou notificação por terceiros).

1.2.3. O Cedente declara, ao tempo da cessão, que os Créditos Imobiliários são existentes, nos termos do artigo 295 do Código Civil, não sendo, contudo, responsável, em nenhuma hipótese, pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou das Obrigações Garantidas, pela solvência da Devedora ou pela validade, eficácia e exigibilidade futuras dos Créditos Imobiliários, limitando-se a referida declaração à existência dos Créditos Imobiliários na data de celebração deste instrumento.

1.2.4. A Devedora está ciente e concorda que nada terá a reclamar do Cedente em virtude da Cessão de Créditos prevista neste Contrato de Cessão, exceto no que diz respeito à eventual violação, pelo Cedente, das declarações previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão.

1.3. Despesas com a Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos dos Contratos de Cessão e do Termo de Securitização.

1.3.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.3.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis da celebração, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato pdf.) do aditamento para fins de custódia.

1.3.3. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento das despesas

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

referentes à emissão das CCIs.

1.4. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão integralmente representados pelas CCI, sendo que será realizada a emissão e registro das CCI em nome da Cessionária junto à B3.

1.5. Vinculação dos Pagamentos dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários, enquanto depositados na Conta Centralizadora, integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate ou pagamento integral. Todos **(i)** os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, bem como os demais créditos imobiliários decorrentes dos demais Contratos de Venda e Compra e das respectivas CCI emitidas em decorrência das demais Escrituras de Emissão de CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das aplicações financeiras permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado") serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora no Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de obrigações da Cessionária, por força do regime fiduciário a ser constituído pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado estarão sujeitos às seguintes condições:

a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão, exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos prospectos da Oferta; e

e) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam vinculados.

1.6. Exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora: Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.5 acima, o Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser depositados, distribuídos e/ou negociados poderão fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

CVM e/ou ainda qualquer entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável e desde que observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, em especial as Cláusulas 3.4.5 e 3.4.6. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento de quaisquer despesas relacionadas ao atendimento das exigências da CVM, da B3 ou de Entidade Autorreguladora. A Devedora se compromete a isentar o Cedente de quaisquer multas, penalidades em razão do disposto nesta Cláusula e e se responsabilizará pelo atendimento de eventuais exigências relacionadas à Oferta, aos CRI, à Cessionária ou à Devedora.

1.7. Posição Contratual: Fica desde já ajustado pelas Partes que a presente cessão se limita à Cessão de Créditos, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente no Contrato de Venda e Compra. Não obstante, o Cedente fica expressamente proibido de onerar, transferir ou substituir os Créditos Imobiliários, bem como de alterar qualquer das disposições do Contrato de Venda e Compra que afetem o valor ou cálculo dos Créditos Imobiliários, o fluxo, prazo e forma de pagamento ou qualquer de suas condições de pagamento pela Devedora (inclusive com relação a data de pagamento), exceto se **(i)** com a expressa anuência, por escrito, da Cessionária, conforme orientação dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, ou **(ii)** para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 2.2.1 abaixo. Quaisquer outras alterações no Contrato de Venda e Compra podem ser realizadas livremente pelas respectivas partes de acordo com seus termos, independentemente de qualquer anuência ou comunicação prévia à Cessionária. Da mesma maneira, os Documentos da Operação não poderão, sob qualquer forma, importar em qualquer alteração das condições do recebimento, pelo Cedente, de qualquer parcela do Preço da Cessão nos prazos e formas pactuados no Contrato de Venda e Compra, observado o disposto nas Cláusulas 3.4.2 e 3.4.2.1 do Contrato de Venda e Compra.

1.7.1. A relação do Cedente com a Cessionária está limitada à mera cessão dos Créditos Imobiliários e ao recebimento do Preço da Cessão no prazo aqui previsto, inexistindo qualquer obrigação, declaração (exceto por aquelas previstas nas Cláusulas 1.2.3 e 3.2 deste Contrato de Cessão), garantia ou responsabilidade de qualquer natureza do Cedente perante a Cessionária, a Devedora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, os Investidores, o Coordenador Líder e terceiros relacionados, que não poderão, assim, reclamar qualquer direito, pagamento, valor ou outra obrigação do Cedente. Cabe única e exclusivamente à Devedora arcar diretamente com todo e qualquer Ônus e dívidas, pagamentos e obrigações decorrentes da Operação de Securitização e adimplemento das obrigações desta decorrentes, mantendo o Cedente formalmente excluído e indene de qualquer discussão nesse sentido.

1.7.2. A relação do Cedente com a Cessionária encerrar-se-á com a celebração dos Documentos da Operação e recebimento do Preço da Cessão pelo Cedente, nos termos do Contrato de Venda e Compra e observada a Cláusula 11.6.2 deste Contrato de Cessão.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

1.8. Procedimento de *Bookbuilding*. Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização), e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização); e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.9. Sistema de Vasos Comunicantes. A emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

1.10. Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e Fianças. Sem prejuízo do que será previsto no Contrato de Venda e Compra, as Partes, neste ato, se comprometem a celebrar o Aditamento ao Contrato de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, pela Devedora Original ou pela Stans 23, conforme o caso, em garantia das Obrigações Garantidas. O Cedente, na qualidade de parte do Contrato de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

1.10.1. Para fins deste Contrato de Cessão, "Obrigações Garantidas" significam todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pela Nova Devedora, conforme

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto no Contrato de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

1.10.2. Observada a Condição Resolutiva da Fiança – BTG Holding, a Condição Suspensiva e a Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, as Fianças poderão ser excutidas e exigidas quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução da respectiva Fiança não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito de execução da respectiva Fiança pelos seus beneficiários.

1.10.3. Sem prejuízo do previsto neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, **(a)** a Fiança – BTG Holding permanecerá válida a partir da data de celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro; e **(b)** a Fiança – Stans 23 passará a produzir efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas, o que ocorrer primeiro.

1.10.4. Os pagamentos que vierem a ser realizados pela Devedora Original com relação às Obrigações Garantidas serão realizados na forma e maneira previstas neste Contrato de Cessão e de modo que a Securitizadora receba da Devedora Original os valores que lhes seriam entregues caso esses pagamentos tivessem sido realizados pela Devedora, não cabendo à Devedora Original realizar qualquer dedução que não seria realizada pela Nova Devedora caso a Nova Devedora tivesse realizado o respectivo pagamento.

1.10.5. A Devedora Original ou a Stans 23, conforme o caso, se obrigará, na condição de respectiva fiadora, a: (i) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado em razão da respectiva Fiança antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar o valor ainda não pago, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

1.10.6. Condição Resolutiva – BTG Holding. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da Stans 23 ("Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23") ou da Nova Devedora ("Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora" e, em conjunto com as Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23, as "Demonstrações Financeiras Auditadas"), o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas"), referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23 ou da Nova Devedora, conforme aplicável ("Condição Resolutiva – BTG Holding"), a Fiança – BTG

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Holding outorgada pela Devedora Original no Contrato de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra.

1.10.6.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, a Devedora Original, a Stans 23 ou a Nova Devedora, conforme aplicável, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas.

1.10.6.2. Assim que a Condição Resolutiva – BTG Holding for verificada, a Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos termos do Contrato de Venda e Compra perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes e as partes dos demais Contratos de Venda e Compra estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos aos Contratos de Cessão e aos Contratos de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à Fiança – BTG Holding e/ou à Devedora Original.

1.10.7. Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Fiança – Stans 23 será constituída sob condição suspensiva, sendo que a Fiança – Stans 23 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23 referente ao último exercício social imediatamente anterior da Stans 23, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva").

1.10.7.1. A Condição Suspensiva será considerada automaticamente cumprida após a apresentação das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23.

1.10.7.2. Para fins de verificação da Condição Suspensiva, a Stans 23 se compromete a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas Stans 23.

1.10.7.3. Mediante o cumprimento da Condição Suspensiva, a Fiança – Stans 23 passará a ter eficácia automaticamente, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.

1.10.8. Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23. Nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, a Fiança – Stans 23 será resolvida automaticamente, de pleno direito, ("Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23") caso seja apresentada a cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora e a consequente implementação

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

da Condição Resolutiva – BTG Holding, anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23.

1.10.8.1. Para fins de verificação da Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, a Nova Devedora ou a Stans 23, conforme o caso, se comprometem a enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora.

1.10.8.2. Assim que a Condição Resolutiva for verificada, a Fiança – Stans 23 perderá os seus efeitos automaticamente, sendo certo que as Partes estarão autorizadas a celebrar, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Contrato de Venda e Compra, para remover quaisquer menções à respectiva Fiança – Stans 23 e/ou à Stans 23, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR NOMINAL, PREÇO DA CESSÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Cessão dos Créditos Imobiliários: Por meio deste Contrato de Cessão, o Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza e sem qualquer coobrigação do Cedente, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, a integralidade dos Créditos Imobiliários. A presente cessão é realizada sem qualquer coobrigação do Cedente ou responsabilidade pela solvência da Devedora, de forma que o Cedente em nenhuma hipótese poderá ser responsabilizado por eventual inadimplemento da Devedora com relação aos Créditos Imobiliários cedidos.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários cedidos, nesta data, é de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais).

2.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor da Parcela 3, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorrem os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6;

2.3. Preço da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente, após cumprimento das Condições Precedentes, o valor de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais) ("Preço de Cessão"), sendo que:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(i) o valor de R$ 68.534.940,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta reais) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade do Cedente, a ser informada pelo mesmo anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão, correspondente à Parcela à Vista;

(ii) o valor de R$ 39.926.611,00 (trinta e nove milhões, novecentos e vinte e seis mil, seiscentos e onze reais) será pago em moeda corrente nacional, em conta corrente de titularidade e não movimentável da Devedora, a ser informada pela mesma anteriormente à data de pagamento do Preço de Cessão, cujo Cedente será o beneficiário, nos termos do Contrato de Venda e Compra, correspondente à Segunda Parcela; e (iii) o valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) será pago em moeda corrente nacional, na mesma conta corrente de titularidade e não movimentável da Devedora, cujo Cedente será o beneficiário, correspondente à Terceira Parcela;

2.3.1. O Preço de Cessão será pago na data de liquidação dos CRI, desde que os recursos originados da liquidação dos CRI estejam depositados na Conta Centralizadora até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos dos CRI integralizados que sejam recebidos em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília), desde que cumpridas as Condições Precedentes, e sem atualização monetária, juros ou quaisquer acréscimos.

2.3.2. O comprovante de depósito acompanhado da correspondente confirmação do crédito bancário pelo Cedente valerá como recibo de pagamento, de forma que será considerada automaticamente conferida plena, rasa e geral quitação do Preço de Cessão pelo Cedente à Cessionária.

2.3.3. O pagamento do Preço de Cessão, na forma acima definida implicará a desoneração e quitação automática da Cessionária para com o Cedente em relação ao pagamento do Preço de Cessão, sub-rogando-se a Cessionária em todos os direitos creditícios e garantias oriundos dos Créditos Imobiliários, permanecendo a Devedora responsável, exclusivamente perante o Cedente, com relação às demais parcelas do Preço, nos termos e condições previstos nos termos do Contrato de Venda e Compra.

2.3.4. Após a quitação integral dos CRI, caso sobejem recursos na Conta Centralizadora, tais recursos deverão ser integralmente restituídos, líquidos de tributos, à Devedora.

2.4. Condições Precedentes: As Partes reconhecem que são condições precedentes para o pagamento do Preço da Cessão ("Condições Precedentes"):

a) formalização do aditamento do Contrato de Venda e Compra para incluir em referido instrumento, as condições previstas no Anexo II deste Contrato de Cessão,

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, a ser atestado pelo assessor legal contratado pela Devedora em opinião legal;

b) registro do Termo de Securitização na B3, pela Cessionária, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

c) protocolo deste Contrato de Cessão no Cartório RTD (conforme definido abaixo);

d) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

e) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Venda e Compra;

f) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelo Cedente, pela Cessionária e pela Devedora;

g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

i) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Cessionária, pela Devedora ou pelo Cedente neste Contrato de Cessão, no Contrato de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas em relação à data em que foram prestadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Cessionária e pela Devedora na data de liquidação dos CRI;

j) verificação de que quaisquer declarações dadas pelo Cedente neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas;

k) encaminhamento, pelo assessor legal contratado pela Devedora, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta, emitida em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto; e

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

l) recebimento, pela Cessionária, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação.

2.4.1. Caso qualquer Condição Precedente não seja superada até 30 de novembro de 2026 (ou renunciada pela Cessionária, a exclusivo critério da mesma), este Contrato de Cessão e os demais Documentos da Operação (exceto o Contrato de Venda e Compra) restarão automaticamente resolvidos de pleno direito, conforme artigo 125 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

2.4.2. Ficará também resolvido de pleno direito este Contrato de Cessão, conforme artigo 125 do Código Civil, caso **(i)** o Contrato de Venda e Compra seja extinto por qualquer motivo, ou **(ii)** o Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra) não ocorra até a Data Limite do Fechamento (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), exceto se de outra forma acordado entre as Partes.

2.5. Registro: A Devedora deverá apresentar para registro este Contrato de Cessão e qualquer aditamento que venha a ser celebrado perante o Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de RTD"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, comprometendo-se a apresentar a comprovação destes registros junto à Cessionária e ao Cedente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de protocolo para registro, sendo certo que, caso sejam recebidas exigências do Cartório de RTD no âmbito do processo de registro, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por igual período, desde que a Devedora ateste estar cumprindo tempestivamente as solicitações recebidas do Cartório de RTD.

2.5.1. Todos os eventuais aditamentos ao presente Contrato de Cessão deverão observar o disposto na Cláusula 2.5. acima, inclusive os prazos acima estabelecidos.

2.5.2. A Devedora será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara que, na presente data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão,

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração dos Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus respectivos atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que estejam vinculadas; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos. Para fins deste Contrato de Cessão, "Ônus" significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

g) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) é companhia securitizadora de créditos imobiliários em funcionamento de acordo

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

com a legislação e regulamentação em vigor;

k) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

l) os Créditos Imobiliários adquiridos de acordo com este Contrato de Cessão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI;

m) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Contrato de Venda e Compra;

n) todas as informações prestadas no âmbito da Operação de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas; e

o) cumpre e faz que seus empregados, seus administradores, em especial os que venham a ter contato com a execução da Emissão, cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") sendo certo que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(c)** se abstém 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.

3.2. Declarações do Cedente: O Cedente declara que, nesta data:

a) é um fundo de investimento devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível em relação ao Cedente, de acordo com os seus termos;

c) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão; e

d) os créditos imobiliários oriundos do Usufruto não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos imobiliários.

3.3. Declarações da Devedora: A Devedora declara que, nesta data:

a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas, cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações ora assumidas;

c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão, conforme seja o caso, têm poderes de acordo com seus respectivos atos constitutivos e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

e) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e dos documentos dos quais seja parte que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

f) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e o cumprimento de suas obrigações nele assumidas: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus atos constitutivos e demais documentos societários aplicáveis; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; **(iii)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(iv)** não infringem qualquer contrato ou instrumento de que seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(v)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte e/ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(2)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; e **(vi)** não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer de seus ativos;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

g) está apta a cumprir as suas respectivas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

h) não depende economicamente das outras Partes;

i) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

j) cumprem e fazem que suas controladas, seus empregados, seus administradores e seus eventuais subcontratados (com relação a seus empregados, administradores e eventuais subcontratados, quando os mesmos estiverem agindo em seu nome ou benefício ou da controlada, conforme o caso), cumpram as leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto nas Leis Anticorrupção na medida em que **(i)** mantêm políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(ii)** dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a com ela se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e **(iii)** se abstêm de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

k) os Créditos Imobiliários estão aptos a servir como lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não serem oriundos de operações entre partes relacionadas, sendo que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1).

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES

4.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a, observadas as disposições do Contrato de Venda e Compra, conforme aplicável:

a) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento, exceto pelo previsto no Anexo II a este Contrato de Cessão;

b) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar o valor ou o fluxo dos Créditos Imobiliários;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo à Devedora manter a Cessionária

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração; e

d) não praticar qualquer ato em desacordo com seus atos constitutivos, com este Contrato de Cessão e/ou com os demais Documentos da Operação que possam afetar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Devedora se obriga a:

a) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(i) até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora Original, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas Devedora Original");

(ii) exclusivamente após a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, até o decurso de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22, conforme o caso, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável;

(iii) nos prazos a que se refere os itens (i) e (ii) acima, conforme o caso, declaração firmada por representantes legais da Devedora Original ou da Nova Devedora, conforme o caso, atestando **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão) e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra;

(iv) no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, enviar o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum da Devedora, e prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do relatório anual do Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(v) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de reunião de sócios, assembleia geral de acionistas, reunião do conselho de administração e reunião do conselho fiscal, conforme aplicável da Devedora, que deva ser divulgado nos termos da legislação aplicável e/ou que contenha assunto relacionado com este Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários e/ou o Contrato de Venda e Compra;

(vi) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para a Cessionária, a respeito da ocorrência **(a)** de qualquer inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra; e/ou **(b)** de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação por qualquer Devedor não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(vii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora, indicando a ocorrência de qualquer **(a)** inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou no Contrato de Venda e Compra; **(b)** um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Anexo II deste Contrato de Cessão); e/ou **(c)** questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Venda e Compra por terceiros; e

(viii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ("Efeito Adverso Relevante").

b) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual qualquer Devedor esteja sujeito, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA");

c) arcar às suas expensas, com os custos dos prestadores de serviços inerentes às

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

d) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre **(i)** os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários e **(ii)** demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade da Devedora. Nesta situação, caso os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para cobrir os valores devidos aos titulares de CRI, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 do Anexo II a este Contrato de Cessão. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI;

e) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160, exceto por descumprimentos que não gerem Efeito Adverso Relevante;

f) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

g) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverão informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora;

h) caso a Devedora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra, a Devedora obriga-se comunicar a Cessionária, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou as autoridades cabíveis, conforme aplicável, a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal; e

i) não ceder (ou prometer ceder) ou de qualquer forma transferir (ou prometer transferir) a terceiros, no todo ou em parte, qualquer de suas obrigações nos termos deste Contrato de Cessão ou do Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

4.2.1. Adicionalmente, a Securitizadora se obriga a depositar as CCI junto à B3, em seu nome, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, exclusivamente pela Cessionária, ou por terceiros a serem por ela contratados, incluindo-se nessas atividades, sem limitação:

a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do referido instrumento;

b) zelar e diligenciar para que os Créditos Imobiliários sejam realizados e recebidos nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários ou outros valores por ela devidos nos termos do Contrato de Venda e Compra, bem como observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Cessão; e

c) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

5.2. Pagamentos Feitos pela Devedora: Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários efetuados pela Devedora, a partir da data em que for realizado o pagamento integral do Preço de Cessão nos termos deste Contrato, serão diretamente creditados, mediante depósito, na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária e vinculada à emissão dos CRI, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer desses pagamentos.

5.2.1. Caso o Cedente receba, indevidamente, quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários ora cedidos para a Cessionária, o Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

5.3. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A Cessionária ou terceiro que assumir tal função, na qualidade de agente de cobrança, terá legitimidade para promover a cobrança administrativa e judicial, se necessária, dos Créditos Imobiliários, os quais serão depositados na Conta Centralizadora.

5.4. Documentos Comprobatórios: Fica a Cessionária obrigada a efetuar a guarda dos seguintes documentos: **(i)** uma via digital do Contrato de Venda e Compra e seus aditamentos; e **(ii)** 1 (uma) via digital dos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

5.4.1. Eventual aditamento ao Contrato de Venda e Compra deverá ser enviado à Cessionária e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS

6.1. Despesas da Devedora: Correrão por conta da Devedora os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução do Contrato de Venda e Compra, das CCI – Usufruto e da parcela da Operação de Securitização proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários – Usufruto, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$10.000,00 (dez mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

6.1.1. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1 acima, (em conjunto, "Despesas"), conforme previstas no Anexo III deste Contrato de Cessão serão custeadas pela Devedora, mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), o qual será composto nos termos do previsto na Cláusula 6.3 abaixo:

(i) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) anuais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago à Securitizadora na data de integralização dos CRI;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, caso sejam necessários serviços extraordinários, incluindo, sem limitação: (i) renegociação, reestruturação ou alteração das condições da Operação de Securitização; (ii) elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização; (iii) participação em reuniões, conferências telefônicas, assembleias gerais ou quaisquer interações com investidores, prestadores de serviço, devedores, garantidores ou terceiros relacionados à Operação de Securitização; (iv) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança, recuperação de crédito ou excussão de garantias; (v) implementação das deliberações tomadas em assembleias e (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de *covenants* financeiros;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário; e

(e) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do Termo de Securitização:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida na data de assinatura do Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira data de liquidação financeira dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida na data de assinatura deste instrumento, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura do Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor das parcelas devidas na data de assinatura do Termo de Securitização será devido pela Devedora ao Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", devendo ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação, ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, o que ocorrer primeiro;

(d) no caso de: (i) inadimplemento no pagamento dos CRI, da Devedora ou dos garantidores, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora ou por garantidores, (iii) alteração dos Documentos da Operação após a

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

assinatura deste instrumento, (iv) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (v) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação ou movimentação de contas bancárias vinculadas, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão das situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

(e) os valores indicados como remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data deste instrumento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(i) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso; e

(k) caso o Agente Fiduciário venha a ter atribuição de movimentação de conta corrente vinculada à Emissão, parcelas mensais de R$ 1.680,00 (um mil, seiscentos e oitenta reais) por conta corrente correspondente, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mês subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$3.900,00 (três mil e novecentos reais), a serem pagas nos anos subsequentes da data de integralização dos CRI. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

6.1.2. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.1.3. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora, com as penalidades previstas na Cláusula 6.1.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

6.1.4. No caso de inadimplemento no pagamento do percentual acima previsto das Despesas de responsabilidade da Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

6.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Securitizadora, não sejam pagas pela Devedora, observada a proporção dos Créditos Imobiliários no Valor Total da Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação.

6.2.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

6.2.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; e **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

6.3. Fundo de Despesas: A Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, depositará na Conta Centralizadora, na primeira data de integralização dos CRI, 22,87% (vinte e dois inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do montante necessário para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

ao valor de R$ 408.096,32 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$93.331,61 (noventa e três mil, trezentos e trinta e um reais e sessenta e um centavos) caberá à Devedora, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$ 41.188,60 (quarenta e um mil, cento e oitenta e oito reais e sessenta centavos) caberá à Devedora, durante toda a vigência dos CRI.

6.3.1. 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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observado o percentual acima previsto, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos deste Contrato de Cessão, a Devedora, ou qualquer de suas afiliadas, por conta e ordem da Devedora, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com 22,87% (vinte e dois inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição pela Devedora, sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

6.3.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

6.3.3. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

6.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

6.3.5. Os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, convocada

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

com este fim, nos termos da Cláusula 19 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

6.3.6. 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 dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

6.3.7. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

6.3.8. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, sucesso ou retorno. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

6.3.9. Para fins deste Contrato de Cessão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, títulos privados e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora.

6.4. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, observado o disposto no Termo de Securitização.

6.5. 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

6.7. O Cedente não é e não será responsável por todo e qualquer custo, Despesa ou encargo relativo à implementação da Operação de Securitização e formalização e registro dos Documentos da Operação, não sendo o Cedente responsável por qualquer pagamento à Devedora e/ou a terceiros neste sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA – MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Uma vez concluída a Cessão dos Créditos e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos deste Contrato, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) previstos na Cláusula 7.1.1 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar indenização à Cessionária em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração prevista no Anexo II deste Contrato de Cessão, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Multa Indenizatória") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata este inciso será devida à Securitizadora independentemente de culpa ou dolo da Devedora na ocorrência do Evento de

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Multa Indenizatória.

7.1.1. São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"): **(i)** extinção, resolução ou rescisão do Contrato de Venda e Compra após o pagamento do Preço de Cessão; ou **(ii)** inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto do Contrato de Venda e Compra, após o pagamento do Preço de Cessão.

7.1.2. A Multa Indenizatória configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Devedora se obriga a pagar à Securitizadora os valores devidos na forma da Cláusula 7.1 acima, na ocorrência de um evento que acarrete a sua incidência, independentemente do real valor e do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando do pagamento da Multa Indenizatória.

7.1.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Devedora deverá notificar a Cessionária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência.

7.1.4. Em nenhuma hipótese o Cedente será responsável pelo pagamento da Multa Indenizatória.

CLÁUSULA OITAVA – INDENIZAÇÃO

8.1. A partir do pagamento do Preço de Cessão, a Devedora se obriga a indenizar e manter a Cessionária indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos diretos, comprovadamente sofridos pela Cessionária, desde que assim determinado por decisão judicial transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, como os originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade e/ou incorreção contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação de que é parte; **(ii)** ação ou omissão dolosa da Devedora, e **(iii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Devedora e/ou terceiros interessados, para discutir os Créditos Imobiliários, desde que tais demandas, ações ou processos movidos por terceiros decorreram comprovadamente de culpa grave ou dolo da Devedora.

8.2. prejuízo da obrigação assumida acima, a Devedora se obriga a fornecer em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim solicitado pelas autoridades, os documentos e informações de que dispõem e que sejam justificadamente necessários para defesa dos interesses da Cessionária, contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 8.1 acima.

8.3. Em nenhuma circunstância, a Cessionária ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Devedora e o Cedente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

serviços a serem prestados pela Cessionária, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme o caso, e, exclusivamente para casos que não estejam relacionados a questões legais e/ou regulatórias, é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas e efetivamente pagas à Cessionária nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA NONA - EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

9.1. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre encaminhados para os seguintes endereços eletrônicos indicados:

(a) se para o Cedente:

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

c/c RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia,
CEP 04551-065, São Paulo - SP
At.: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
E-mail: FIITRBL@riobravo.com.br com cópia para juridico@tellus.com.br e juridico@riobravo.com.br

(b) se para a Cessionária:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

(c) se para a Devedora Original:

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,
CEP: 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

(d) se para a SPE:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

STANS 22 S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte)
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Rui Ruivo, Fernando Crestana e Otavio Carneiro
E-mail: Juridico-Imobiliario@btgpactual.com e ol-real-estatelogistica@btgpactual.com

10.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

10.1.2. Para os fins da Cláusula 10.1.1 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 até às 17 (dezessete) horas ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer após o referido horário.

10.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos por empregado, preposto ou representante das Partes.

10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.2. Cessão: Nenhuma das Partes poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito das demais Partes e autorização dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, observada a hipótese de sucessão prevista na Cláusula 11.1 acima e a possibilidade de cessão da posição contratual da Devedora Original à Nova Devedora em decorrência da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra prevista neste Contrato.

11.3. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.4. Vigência: Este Contrato de Cessão entra em vigência na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pela Cessionária e pela Devedora, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que a Cessionária e a Devedora tenham cumprido todas as suas obrigações com relação aos Titulares dos CRI, conforme previstas no Termo de Securitização. O Cedente ficará liberado de quaisquer obrigações previstas neste Contrato de Cessão a partir do recebimento integral do Preço de Cessão, ressalvada exclusivamente a obrigação prevista nas Cláusulas 4.1 e 5.2.1 acima.

11.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

11.6. Alterações: Observado o disposto na Cláusula 11.6.1 abaixo, qualquer alteração a este Contrato de Cessão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

11.6.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão sempre que tal alteração **(i)** decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(iv)** for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes, e prestadores de serviços; e **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI).

11.6.2. Realizada a cessão dos Créditos Imobiliários e pago o Preço de Cessão, o Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Venda e Compra, deixará de possuir interesse nas avenças deste Contrato de Cessão, razão pela qual o Cedente não poderá se opor à celebração de aditamentos ao presente Contrato de Cessão, no sentido de promover quaisquer alterações requeridas pela Cessionária e/ou pela Devedora no âmbito da Operação de Securitização, em especial aquelas relacionadas à emissão das CCI, às Fianças, seus números, prazos, parcelas, juros, reajustes, penalidades, bem como aos Eventos de Inadimplemento previstos no Anexo II deste Contrato de Cessão, desde que **(i)** não alterem, modifiquem, diminuam ou de qualquer forma impactem negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos deste Contrato de Cessão e

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

nos termos do Contrato de Venda e Compra, e **(ii)** tais alterações não acarretem responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

11.7. Invalidade Parcial. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato de Cessão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.8. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.9. Assinatura Digital. Este Contrato poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.9.1. Este Contrato de Cessão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Lei Aplicável. O presente instrumento será regido por e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Solução de Disputas. 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(Assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(Página de assinaturas do "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*" celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Tellus Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, B.SEC Companhia de Securitização, STANS 22 S.A. e BTG Pactual Holding Participações S.A.)

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, representado por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Anita spichler Scal
Cargo: Diretora

Nome: Thales Aires de Paiva
Cargo: Diretor Jurídico

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Felipe Andreu Silva
Cargo: Procurador

Nome: Reinaldo Garcia Adão
Cargo: Procurador

STANS 22 S.A.

Nome: Rui Miguel Mourinha Ruivo
Cargo: Procuarador

Nome: Fernando Ribeiro Starck Crestana
Cargo: Procurador

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONTAGEM

#	Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
	Imóvel urbano constituído pela Área Remanescente do Quinhão nº 04, no lugar denominado Fazenda da Tapera, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de terreno de 172.838,61 m² e área construída de 56.749,08 m².	Matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.	Escritura de usufruto e venda e compra de nua-propriedade lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 638, fls. 219, registrada na matrícula do Imóvel, com o usufruto registrado sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.	Contribuinte nº 8950038000, perante a Prefeitura de Contagem.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

ANEXO II - TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo II do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização.

2.Créditos Imobiliários: De acordo com o Contrato de Venda e Compra – Usufruto, a Devedora pagará o valor de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais) ("Preço"), o qual será alocado em até 6 (seis) séries de CRI de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, que ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Cláusulas 1.8 e 1.9 do Contrato de Cessão. Sendo assim, o Contrato de Venda e Compra será aditado para prever que o Preço será dividido em Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, bem como as demais condições previstas neste Anexo II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que **(i)** a Parcela 1 representa os Créditos Imobiliários 1 vinculados à CCI 1 e, consequentemente, aos CRI DI I, **(ii)** a Parcela 2 representa os Créditos Imobiliários 2 vinculados à CCI 2 e, consequentemente, aos CRI Pré I, **(iii)** a Parcela 3 representa os Créditos Imobiliários 3 vinculados à CCI 3 e, consequentemente, aos CRI IPCA I, **(iv)** a Parcela 4 representa os Créditos Imobiliários 4 vinculados à CCI 4 e, consequentemente, aos CRI DI II, **(v)** a Parcela 5 representa os Créditos Imobiliários 5 vinculados à CCI 5 e, consequentemente, aos CRI Pré II, e **(vi)** a Parcela 6 representa os Créditos Imobiliários 6 vinculados à CCI 6 e, consequentemente, aos CRI IPCA II.

3. Prazo: **(i)** a Parcela 1 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** a Parcela 2 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** a Parcela 3 terá o prazo de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** a Parcela 4 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4"); **(v)** a Parcela 5 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** a Parcela 6 terá o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos, com vencimento em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3, Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4 e a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5, "Datas de Vencimento").

4. Amortização do principal: **(i)** Parcela 1, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1; **(ii)** Parcela 2, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(iii) Parcela 3, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3; **(iv)** Parcela 4, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4; **(v)** Parcela 5, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5; e **(vi)** Parcela 6, o principal será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

5. Atualização Monetária: A Parcela 1, a Parcela 2, a Parcela 4 e a Parcela 5 não serão objeto de atualização monetária. A Parcela 3 e a Parcela 6 serão atualizadas monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 ou da Parcela 6 ou seu respectivo saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela 3 ou Valor Atualizado da Parcela 6, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal ou saldo do valor nominal da Parcela 3 ou da Parcela 6 após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário.

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização IPCA" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior da Parcela 3 ou da Parcela 6, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário da Parcela 3 ou da

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Parcela 6, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário da Parcela 3 ou da Parcela 6 o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 ou aos CRI IPCA I ou aos CRI IPCA II, respectivamente, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e dos CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, respectivamente, a ser aplicado,

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou à Parcela 6 prevista no Contrato de Venda e Compra, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e de CRI IPCA II não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela 3 e/ou da Parcela 6 previstas no Contrato de Venda e Compra.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI IPCA I e CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 entre a Devedora e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 o último IPCA divulgado oficialmente.

6. Remuneração

6.1. Remuneração da Parcela 1: Sobre a Parcela 1 ou saldo devedor da Parcela 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 1"). A Remuneração da Parcela 1 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 1 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 1 ou saldo do valor da Parcela 1, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 1, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 1:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 1 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 1 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI I será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI I.

6.2. Remuneração da Parcela 2: Sobre o valor da Parcela 2 ou saldo do valor da Parcela 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração da Parcela 2", respectivamente). A Remuneração da Parcela 2 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 2 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 2, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.3. Remuneração da Parcela 3: Sobre o valor da Parcela 3 ou o saldo do valor da Parcela 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 3"). A Remuneração da Parcela 3 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 3 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 3 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{\left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 3 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.4. Remuneração da Parcela 4: Sobre o valor da Parcela 4 ou saldo devedor da Parcela 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 4"). A Remuneração da Parcela 4 será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração da Parcela 4 devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = corresponde ao valor da Parcela 4 ou saldo do valor da Parcela 4, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento de Remuneração da Parcela 4 imediatamente anterior, inclusive,

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente a Parcela 4, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI II; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração da Parcela 4:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração da Parcela 4 (exemplo: para cálculo da Remuneração da Parcela 4 no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto no Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI II será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI II.

6.5. Remuneração da Parcela 5: Sobre o valor da Parcela 5 ou saldo do valor da Parcela 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração da Parcela 5", respectivamente). A Remuneração da Parcela 5 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração da Parcela 5 devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Parcela 5, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

última data de pagamento da Remuneração da Parcela 5 e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

6.6. Remuneração da Parcela 6: Sobre o valor da Parcela 6 ou o saldo do valor da Parcela 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Parcela 6"). A Remuneração da Parcela 6 será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração da Parcela 6 devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado da Parcela 6 calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela 6 (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI DI I e/ou os CRI DI II, conforme o caso, a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, respectivamente, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora e da Cessionária, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II definirão, de comum acordo com a Devedora, mediante realização de assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a ser convocada pela Cessionária, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra e no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e dos CRI DI II, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração da Parcela 1 e a Remuneração da Parcela 4, e consequentemente da remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os titulares dos CRI DI I e/ou os titulares dos CRI DI II, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora deverá pagar antecipadamente a Parcela 1 e/ou a Parcela 4, conforme o caso, na forma prevista

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

no Contrato de Venda e Compra (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II pela Cessionária, conforme o caso) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ser realizada tal assembleia, caso esta não seja instalada em segunda convocação, observado o disposto abaixo.

O pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4 pela Devedora na hipótese prevista acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, pela Cessionária, que deverá pagar aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II (conforme definidas no Termo de Securitização) imediatamente anterior, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

A Cessionária utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora em razão do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, para o pagamento, aos titulares dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, respectivamente, do valor devido, nos termos da Cláusula 6.7.4 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo observar a ordem de alocação dos recursos elencada na Cláusula 3.1.2, inciso (xli), do Termo de Securitização.

6.10. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a este Contrato de Cessão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

7. Forma de Pagamento da Remuneração:

7.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Venda e Compra, os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários deverão ser pagos na Conta Centralizadora pela Devedora, conforme tabelas abaixo:

Parcela 1:

Lastro	CRI

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Data de Pagamento	Juros	Amortização	Data de Pagamento	Juros	Amortização
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 2:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 3:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

Parcela 4:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 5:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Parcela 6:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

8. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: A Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o pagamento antecipado **(a)** da totalidade de qualquer uma das Parcelas (e, consequentemente, dos respectivos Créditos Imobiliários), ou **(b)** da totalidade das Parcelas (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer Parcela ("Pagamento Antecipado Facultativo"). Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Pagamento Antecipado Facultativo serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI e/ou dos CRI da respectiva série, na forma do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

8.1. Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora deverá comunicar a

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários, ou dos Créditos Imobiliários de uma respectiva série, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; e **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

8.2. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação de que trata a Cláusula 8.1. acima, a Securitizadora deverá divulgar o Resgate Antecipado dos CRI, mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.3. Por ocasião do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente a:

Para a Parcela 1 e a Parcela 4:

Por ocasião do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, o valor devido pela Devedora será equivalente **(i)** ao valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do pagamento antecipado, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado"):

$$PUprêmio = \left[(1+i)^{\frac{DU}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento antecipado da Parcela 1 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1 e/ou da data do pagamento antecipado da Parcela 4 até a Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso; e

PU = valor da Parcela 1 e/ou da Parcela 4, acrescido da Remuneração da Parcela 1 e/ou a Remuneração da Parcela 4, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 e/ou da Remuneração da Parcela 4 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 1 e/ou da Parcela 4.

Para a Parcela 2 e a Parcela 5

O pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre** **(i)** o valor da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, acrescido da Remuneração da Parcela 2 e/ou a Remuneração da Parcela 5, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 2 e/ou da Remuneração da Parcela 5 anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 2 e/ou da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário da Parcela 5, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, sendo "n" um número inteiro; e

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

Onde:

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente da Parcela 2 e/ou da Parcela 5, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 2 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos por cento) para a Parcela 5; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do pagamento antecipado facultativo da Parcela 2 e/ou da Parcela 5 e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Para a Parcela 3 e a Parcela 6:

O valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, acrescido da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora ("Encargos Moratórios"), se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Atualizado da Parcela 3 e/ou do Valor Atualizado da Parcela 6, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes à Parcela 3 e/ou à Parcela 6:

$$\text{VP} = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}xC\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, e da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Remuneração da Parcela 6, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 5 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 e/ou à amortização do Valor Atualizado da Parcela 3 e/ou Valor Atualizado da Parcela 6, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados da Parcela 3 e/ou da Parcela 6, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$\text{FVPk} = [((1 + \text{Taxa de Desconto Base}) * ((1 + \text{Prêmio CRI IPCA}))\text{^}(nk/252)]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente da Parcela 3 e/ou da Parcela 6 na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao *spread* negativo de **(i)** 0,40% (quarenta centésimos por cento) para a Parcela 3 e/ou **(ii)** 0,30% (trinta centésimos) para a Parcela 6; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

9. Pagamento Antecipado – Resgate Antecipado por Alteração de Tributos: Caso a Devedora

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por eles devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado da totalidade da Parcela (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela. Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data proposta para o pagamento, informando **(i)** a data em que o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários será realizado; **(ii)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(iii)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento antecipado previsto neste item serão utilizados para o resgate antecipado dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

9.1 Será permitido o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mediante o pagamento **(a)** do Valor Atualizado da Parcela 3 e do Valor Atualizado da Parcela 6, bem como do valor das demais parcelas do Preço, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou a respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço, e sem qualquer prêmio.

10. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Securitizadora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

10.1. Nesse caso, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os titulares dos CRI a serem objeto de resgate ("Comunicado de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador.

10.2. A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os titulares dos CRI, manifestarem à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Adesão"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos titulares dos CRI incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

10.3. Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão, a Securitizadora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

10.4. Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o pagamento antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento do Preço ou a respectiva parcela, conforme o caso, correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("Valor do Resgate") e a Securitizadora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente de nova anuência dos titulares dos CRI que tenham manifestado sua adesão à Oferta.

10.5. Caso a Devedora opte pela não realização do pagamento antecipado em decorrência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, deverá comunicar a Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 10.3 acima e a Securitizadora, por sua vez, deverá comunicar a desistência da Oferta de Resgate Antecipado na forma da Cláusula 10.1. acima.

10.6. O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada um dos CRI que tenham aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido; **(ii)** da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério do Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes ao Preço ou à respectiva parcela, conforme o caso, devidos e não pagos até a data do pagamento dos respectivos CRI, conforme o caso, se houver.

10.7. A Securitizadora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

10.8. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

11. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários na forma prevista na Cláusula 11.3 abaixo, a Devedora estará obrigada a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas nesta Cláusula 11 serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva.

11.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar o Preço e, consequentemente, os Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Automático"), os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária (conforme abaixo definido) **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

11.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar o Preço pelas Devedoras e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Inadimplemento"), os seguintes:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra (conforme definido no Termo de Securitização);

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar um Efeito Adverso Relevante, desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contratos de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais for declarada inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("Reorganização Societária"); ou

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

11.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

11.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI. Se, na referida assembleia especial, os titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, da referida assembleia especial, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

11.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, obrigam-se a pagar o saldo dos Créditos Imobiliários acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da respectiva Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, receberão comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

12. Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora aos titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que existam recursos suficientes e disponíveis na Conta Centralizadora para realização do pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora.

Para fins deste Anexo II, os seguintes termos possuem o significado abaixo previsto:

"Controle" (inclusive o termo "Controlada" e "Controlador(a)") significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, nos termos dos artigos 116 e 243, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações **(a)** a maioria dos votos nas deliberações das matérias de competência das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da pessoa jurídica; **(b)** a eleição da maioria dos administradores da pessoa jurídica, bem como **(c)** o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da pessoa jurídica.

13. Alteração: Desde que quitado o Preço de Cessão, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência do Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa ao Preço ou aos Créditos Imobiliários, desde que **(a)** devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, **(b)** não altere, modifique, diminua ou de qualquer forma impacte negativamente os direitos conferidos ao Cedente nos termos dos Contratos de Cessão e nos termos dos Contratos de Venda e Compra, e **(c)** tal alteração não acarrete responsabilidades, dívidas, riscos, Ônus, gravames, obrigação, declaração, custos, tributos, encargos de qualquer natureza ou coobrigação ao Cedente.

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

ANEXO III – TABELA DE DESPESAS

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 27.670,17**	
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BTG	Coordenador Líder	Flat					Conforme Contrato de Distribuição
GDC	Agente Fiduciário (implantação + anual)	Flat	R$ 23.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 27.058,82**	
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R$ 4.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 4.705,88**	
GDC	Registrador	Flat	R$ 3.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 3.529,41**	
Printer	Printer	Flat	R$ 1.500,00	10,00%	90,00%	**R$ 1.666,67**	
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R$ 92.167,25	0,00%	100,00%	**R$ 92.167,25**	
B3	Registro (Lastro)	Flat	R$ 5.266,70	0,00%	100,00%	**R$ 5.266,70**	
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R$ 20.898,27	0,00%	100,00%	**R$ 20.898,27**	
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 158.001,00	0,00%	100,00%	**R$ 158.001,00**	
TOTAL						**R$ 385.998,38**	

Obs: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

CUSTOS RECORRENTES							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BSEC	Contabilidade	Anual	R$ 4.800,00	9,65%	90,35%	**R$ 5.312,67**	Pagamento mensal
Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	

Docusign Envelope ID: 4C68519F-B116-8FC4-8134-BA13FC53B5F5

GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 13.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 15.294,12**	
GDC	Custódia	Anual	R$ 4.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 4.427,23**	
BTG	Escrituração TVM e Liquidação	Anual	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Custódia do Lastro	Anual	R$ 97.960,62	0,00%	100,00%	**R$ 97.960,62**	Pagamento mensal
B3	Taxa Liq. Financeira	Anual	R$ 12.000,00	100,00%	0,00%	**R$ 12.000,00**	Pagamento mensal
TOTAL						**R$ 180.098,84**	

Observações: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

Adicional Homem Hora da BSEC: R$ 900

Adicional Homem Hora da GDC: R$ 700

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Escrituras de Emissão de CCI e Aditamentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 6 (SEIS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL – QUOTAS

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"):

como emissora das CCI (conforme definido abaixo):

(1) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente), neste ato representada na forma de seu contrato social.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo)).

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*", entre o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor, e a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(B) pela aquisição das Quotas da Renda Logística, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 99.501.911,67 (noventa e nove milhões, quinhentos e um mil, novecentos e onze reais e sessenta e sete centavos), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 18.105.877,33 (dezoito milhões, cento e cinco mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e três centavos), a serem pagas em da seguinte forma: (a) R$ 6.035.292,44 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; (b) R$ 6.035.292,44 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e quatro centavos), a ser paga no primeiro dia útil de julho de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (c) R$ 6.035.292,45 (seis milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e cinco centavos), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2028, concomitantemente à lavratura da Escritura, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, nos termos previstos no "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emitente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente), o Cedente cedeu e a Cessionária adquiriu a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Quotas"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI" ou "CCI – Quotas"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), formalizadas através desta Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931;

(G) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei 14.430;

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série,

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no item (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da Nova Devedora, da **Stans 23 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 22") e Stans 24 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos no Contrato de Cessão e mediante a celebração do aditamento ao Contrato de Venda e Compra, que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra ("Aditamento ao Contrato de Venda e Compra"), a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido no Contrato de Cessão), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 23" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo o Contrato de Cessão, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 23 e pela Nova Devedora, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park"); **(iv)** "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Compra e Venda - One Park, Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto* " celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com esta Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – One Park, o Contrato de Cessão – Usufruto e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

(xiv) o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

(R) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original, de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo desta Escritura de Emissão de CCI deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI nos termos do Considerando (M) acima.

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

"Agente Fiduciário":	significa a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;
"ANBIMA":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Atualização Monetária":	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
"B3":	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários,

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

	autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
"CCI" ou "CCI – Quotas":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Cedente" ou "Vendedor":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"CNPJ":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

	Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;
"Contrato de Cessão":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Contrato de Cessão – One Park":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Cessão":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Distribuição":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra – One Park":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Coordenador Líder"	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Quotas":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Créditos Imobiliários 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CVM":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Data de Emissão":	significa 15 de outubro de 2026;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Decreto 11.129":	significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;
"Devedora Original" ou "Compradora Original":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Dia Útil":	significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Distribuição Parcial":	será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo, ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o valor total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização), os CRI não colocados no âmbito da Oferta e, consequentemente as CCI, serão cancelados pela Emitente, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
"Documentos da Operação":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI – One Park":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI – Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI - Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escrituras de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Imóvel":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Instituição Custodiante":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Investidores":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"JUCESP"	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Lei 9.514":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Lei 9.613":	significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei 12.529":	significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Lei 12.846":	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção":	significam quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;
"Nova Devedora" ou "SPE":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Oferta":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Operação de Securitização":	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
"Parte" ou "Partes":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Patrimônio Separado dos CRI":	significa 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 Securitizadora 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;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Parcela 1":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 2":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 3":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 4":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 5":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 6":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Preço":	tem o significado previsto no item (B) do Considerando;
"Procedimento de *Bookbuilding*":	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

	série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;
"Montante Mínimo":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
"Quotas":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Renda Logística":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Resolução CMN 5.118":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Resolução CVM 60":	tem o significado previsto no item (G) do Considerando;
"Resolução CVM 160":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Securitizadora", "Emitente" ou "Cessionária":	tem o significado previsto no preâmbulo;

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"Sistema de Negociação":	tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
"Sistema de Vasos Comunicantes":	a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;
"Termo de Securitização":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Titular das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;
"Titulares dos CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; e
"Valor Total da Emissão das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1 oriundos da Parcela 1 ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI,

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

referente à CCI 2, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 oriundos da Parcela 2 ("Anexo II"); **(iii)** conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3 oriundos da Parcela 3 ("Anexo III"); **(iv)** conforme descrita no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 4, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 4 oriundos da Parcela 4 ("Anexo IV"); **(v)** conforme descrita no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 5, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 5 oriundos da Parcela 5 ("Anexo V"); e **(vi)** conforme descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 6, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 6 oriundos da Parcela 6 ("Anexo VI").

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 6 (seis) séries, sendo a CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2 de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 3 de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 4 de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 5 de número 005, conforme previsto no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 6 de número 006, conforme previsto no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (ii) do Termo de Securitização, a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de CRI, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total da emissão das CCI é de R$ 117.607.789,00 (cento e dezessete milhões, seiscentos e sete mil, setecentos e oitenta e nove reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI") e observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente à, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor efetivamente alocado em cada Série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial. Caso não seja colocado o Montante Mínimo, a Oferta, os CRI e, consequentemente as CCI, serão cancelados.

3.2.2 Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorre os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorre os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorre os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorre os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorre os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorre os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6.

3.2.3 O valor total final de cada uma das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitirá até 6 (seis) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) CCI 1 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1, decorrentes da Parcela 1; **(ii)** 1 (uma) CCI 2 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2, decorrentes da Parcela 2; **(iii)** 1 (uma) CCI 3 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3, decorrentes da Parcela 3; **(iv)** 1 (uma) CCI 4 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 4, decorrentes da Parcela 4; **(v)** 1 (uma) CCI 5 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 5, decorrentes da Parcela 5; e **(vi)** 1 (uma) CCI 6 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 6, decorrentes da Parcela 6.

3.3.1 A quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão de CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, e será definida, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de cada uma das CCI será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.22 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que,

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Amortização do Principal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, o valor de principal da Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6 será pago nas datas previstas no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 1, da Parcela 2, da Parcela 4 e da Parcela 5 e, por consequência, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 4 e a CCI 5, não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo I, no Anexo II, no Anexo IV e no Anexo V, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 3 e da Parcela 6 e, por consequência, a CCI 3 e a CCI 6, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo III e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 e da Parcela 6 ou ao saldo da Parcela 3 e da Parcela 6, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente).

3.11 *Remuneração e Pagamento*. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos do Contrato de Cessão, bem como na forma prevista no Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão.

3.13 *Pagamento Antecipado – Resgate por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora, sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço.

3.14 Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito à Securitizadora, que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.15 *Multa Indenizatória*. A Devedora deverá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.16 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas discriminadas no Anexo II do Contrato de Cessão.

3.17 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Contrato de Cessão, na Conta Centralizadora.

3.18 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 12 do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.19 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra o Cedente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

3.20 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.21 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 1, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, como lastro na emissão dos CRI Pré I; **(iii)** a CCI 3, representativa dos Créditos Imobiliários 3, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; **(iv)** a CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(v)** a CCI 5, representativa dos Créditos Imobiliários 5, como lastro na emissão dos CRI Pré II; e **(vi)** a CCI 6, representativa dos Créditos Imobiliários 6, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.22 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Contrato de Cessão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Venda e Compra, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Não obstante, observado o disposto na Cláusula 4.1 acima, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser outorgada pela Devedora Original após o desembolso da Operação de Securitização, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – Stans 23, a ser outorgada pela Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso e outras taxas do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, no Termo de Securitização e nas demais Escrituras de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 A Emitente envidará seus melhores esforços para requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Securitizadora.

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no contrato de custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.9 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer suas funções, manifeste interesse em deixar de prestar os serviços objeto desta Escritura de Emissão de CCI, renuncie ao exercício de suas funções ou deixe de desempenhá-las por qualquer motivo, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.10 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) a Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(d) solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar; e

(e) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Contrato de Cessão.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. 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 de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z,
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Matheus G. Faria / Giovanna Z. Scallet
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com / ol-BSEC@btgpactual.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,
CEP 22.775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

> **8.7.1.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil,

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado entre B.SEC Companhia de Securitização e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signing Time: 9/30/2026 | 10:45:31 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
CA535761CC2A44B...

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:50:47 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
F1E3297B6B944BE...

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juarez Dias Costa
Assinado por: JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730
CPF: 00607811730
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 23:01:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
CBCE1AA3379A400...

Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Diretor

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO I – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO II – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

*****

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO III – CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO IV – CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

*****

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO V – CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

*****

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ANEXO VI – CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: E37C3379-BAEA-870D-828A-4C7B1DE665FC

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 6 (SEIS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL – GUARULHOS II

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"):

como emissora das CCI (conforme definido abaixo):

(1) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente), neste ato representada na forma de seu contrato social.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo)).

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*", entre o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor, e a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel "), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 82.587.086,90 (oitenta e dois milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e oitenta e seis reais e noventa centavos), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 912.913,10 (novecentos e doze mil, novecentos e treze reais e dez centavos), a ser paga mediante liberação, em favor do antecessor na propriedade do Imóvel, por conta e ordem do Vendedor, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da finalização da Regularização da Área Construída (conforme definida no Contrato de Venda e Compra) ;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, nos termos previstos no "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emitente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente), o Cedente cedeu e a Cessionária adquiriu a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Guarulhos II"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI" ou "CCI – Guarulhos II"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), sendo certo que as CCI – Guarulhos II representarão, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários – Guarulhos II, formalizadas através desta Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931;

(G) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei 14.430;

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no item (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding será realizada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da Stans 22 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89) ("Stans 22"), pela Stans 23 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 23") e pela Nova Devedora (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra");

(N) nos termos previstos no Contrato de Cessão e mediante a celebração do aditamento ao Contrato de Venda e Compra que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra ("Aditamento ao Contrato de Venda e Compra"), a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido no Contrato de Cessão), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 22 e a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas de cada Fiança – SPE (conforme definidos no Contrato de Cessão), se obrigarão solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 22" e "Fiança – Stans 23", sendo estas quando referidas em conjunto, as "Fianças – SPEs", sendo estas em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Compra e Venda de Quotas, Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park" e, em conjunto com esta Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – Quotas e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – Quotas e o Contrato de Cessão – Usufruto, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

(R) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original, de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo desta Escritura de Emissão de CCI deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI nos termos do Considerando (M) acima.

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

"Agente Fiduciário":	significa a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;
"ANBIMA":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Atualização Monetária":	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
"B3":	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
"CCI" ou "CCI – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 2":	tem o significado previsto no item (F) do

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

	Considerando;
"CCI 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Cedente" ou "Vendedor":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"CNPJ":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;
"Contrato de Cessão":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"Contrato de Cessão – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Cessão":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Distribuição":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Coordenador Líder"	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"Créditos Imobiliários 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CVM":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Data de Emissão":	significa 15 de outubro de 2026;
"Decreto 11.129":	significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;
"Devedora Original" ou "Compradora Original":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Dia Útil":	significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

	não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Distribuição Parcial":	será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo, ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o valor total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização), os CRI não colocados no âmbito da Oferta e, consequentemente as CCI, serão cancelados pela Emitente, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
"Documentos da Operação":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI – Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"Escritura de Emissão de CCI - One Park":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escrituras de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Imóvel":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Instituição Custodiante":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Investidores":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"JUCESP"	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Lei 9.514":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Lei 9.613":	significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei 12.529":	significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;
"Lei 12.846":	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção":	significam quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

	7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;
"Nova Devedora" ou "SPE":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Oferta":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Operação de Securitização":	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
"Parte" ou "Partes":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Patrimônio Separado dos CRI":	significa 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 Securitizadora 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;
"Parcela 1":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 2":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 3":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"Parcela 4":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 5":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 6":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Preço":	tem o significado previsto no item (B) do Considerando;
"Procedimento de *Bookbuilding*":	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

	Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;
"Montante Mínimo":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
"Renda Logística":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Resolução CMN 5.118":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Resolução CVM 60":	tem o significado previsto no item (G) do Considerando;
"Resolução CVM 160":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Securitizadora", "Emitente" ou "Cessionária":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Sistema de Negociação":	tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
"Sistema de Vasos Comunicantes":	a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

	efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;
"Termo de Securitização":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Titular das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;
"Titulares dos CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; e
"Valor Total da Emissão das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1 oriundos da Parcela 1 ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 2, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 oriundos da Parcela 2 ("Anexo II"); **(iii)** conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3 oriundos da Parcela 3 ("Anexo III"); **(iv)** conforme descrita no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 4, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 4 oriundos da Parcela 4 ("Anexo IV"); **(v)** conforme descrita no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 5, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 5 oriundos da Parcela 5 ("Anexo V"); e **(vi)** conforme descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 6, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 6 oriundos da Parcela 6 ("Anexo VI").

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 6 (seis) séries, sendo a CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2 de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 3 de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 4 de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 5 de número 005, conforme previsto no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 6 de número 006, conforme previsto no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (ii) do Termo de Securitização, a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de CRI, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total da emissão das CCI é de R$ 83.500.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI") e observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente à, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor efetivamente alocado em cada Série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial. Caso não seja colocado o Montante Mínimo, a Oferta, os CRI e, consequentemente as CCI, serão cancelados.

3.2.2 Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorre os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorre os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorre os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorre os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorre os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorre os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6.

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

3.2.3 O valor total final de cada uma das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitirá até 6 (seis) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) CCI 1 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1, decorrentes da Parcela 1; **(ii)** 1 (uma) CCI 2 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2, decorrentes da Parcela 2; **(iii)** 1 (uma) CCI 3 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3, decorrentes da Parcela 3; **(iv)** 1 (uma) CCI 4 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 4, decorrentes da Parcela 4; **(v)** 1 (uma) CCI 5 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 5, decorrentes da Parcela 5; e **(vi)** 1 (uma) CCI 6 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 6, decorrentes da Parcela 6.

3.3.1 A quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão de CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, e será definida, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de cada uma das CCI será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.22 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Amortização do Principal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, o valor de principal

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

da Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6 será pago nas datas previstas no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 1, da Parcela 2, da Parcela 4 e da Parcela 5 e, por consequência, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 4 e a CCI 5, não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo I, no Anexo II, no Anexo IV e no Anexo V, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 3 e da Parcela 6 e, por consequência, a CCI 3 e a CCI 6, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo III e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 e da Parcela 6 ou ao saldo da Parcela 3 e da Parcela 6, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente).

3.11 *Remuneração e Pagamento*. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos do Contrato de Cessão, bem como na forma prevista no Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão.

3.13 *Pagamento Antecipado – Resgate por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora, sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço.

3.14 Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito à Securitizadora, que esta realize oferta facultativa de

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.15 *Multa Indenizatória*. A Devedora deverá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.16 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas discriminadas no Anexo II do Contrato de Cessão.

3.17 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Contrato de Cessão, na Conta Centralizadora.

3.18 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 12 do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.19 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra o Cedente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.21 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 1, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, como lastro na emissão dos CRI Pré I; **(iii)** a CCI 3, representativa dos Créditos Imobiliários 3, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; **(iv)** a CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(v)** a CCI 5,

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

representativa dos Créditos Imobiliários 5, como lastro na emissão dos CRI Pré II; e **(vi)** a CCI 6, representativa dos Créditos Imobiliários 6, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.22 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Contrato de Cessão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Venda e Compra, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Não obstante, observado o disposto na Cláusula 4.1 acima, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser outorgada pela Devedora Original após o desembolso da Operação de Securitização, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com as Fianças – SPEs, a serem outorgadas pela Stans 22 e pela Stans 23, conforme o caso, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso e outras taxas do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, no Termo de Securitização e nas demais Escrituras de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 A Emitente envidará seus melhores esforços para requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Securitizadora.

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no contrato de custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.9 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante*. A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer suas funções, manifeste interesse em deixar de prestar os serviços objeto desta Escritura de Emissão de CCI, renuncie ao exercício de suas funções ou deixe de desempenhá-las por qualquer motivo, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.10 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) a Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(d) solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar; e

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

(e) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Contrato de Cessão.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. 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 de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z,
CEP 01310-916, São Paulo - SP

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

At.: Matheus G. Faria / Giovanna Z. Scallet
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com / ol-BSEC@btgpactual.com

(ii) para a Instituição Custodiante:
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,
CEP 22.775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*", celebrado entre B.SEC Companhia de Securitização e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signing Time: 9/30/2026 | 10:39:45 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:48:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
F1E3297B6B948E...

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juarez Dias Costa
Assinado por: JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730
CPF: 00607811730
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:36:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
CBCE1AA3379A400...

Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Diretor

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO I – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO II – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 517720254496000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO III – CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

****

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO IV – CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO V – CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ANEXO VI – CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: D38A2D66-A3B8-8295-801E-FFE94A6648E4

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 6 (SEIS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL – ONE PARK

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"):

como emissora das CCI (conforme definido abaixo):

(1) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente), neste ato representada na forma de seu contrato social.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo)).

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*", entre o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor, e a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel "), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(B) pela aquisição do Imóvel, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 173.525.165,00 (cento e setenta e três milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), à vista, por meio TED para a conta bancária de titularidade do Vendedor, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 31.575.495,00 (trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e cinco reais), a serem pagas em da seguinte forma: (a) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; (b) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de julho de 2027, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (c) R$ 10.525.165,00 (dez milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais), a ser paga no primeiro dia útil de janeiro de 2028, concomitantemente à lavratura da Escritura, corrigida monetariamente pela remuneração de 80% (oitenta por cento) do CDI, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, nos termos previstos no "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado, nesta data, entre o Cedente, a Emitente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente), o Cedente cedeu e a Cessionária adquiriu a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do Imóvel, nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – One Park"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI" ou "CCI – One Park"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), formalizadas através desta Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931;

(G) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei 14.430;

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em*

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no item (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

(L) com base nos documentos societários da **Stans 22 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89) ("Stans 22"), pela Nova Devedora e pela Stans 24 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – Stans 22 (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada em 30 de setembro de 2026, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra");

(N) nos termos previstos no Contrato de Cessão e mediante a celebração do aditamento ao Contrato de Venda e Compra que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra ("Aditamento ao Contrato de Venda e Compra"), a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido no Contrato de Cessão), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 22, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 22" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo o Contrato de Cessão, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Nova Devedora, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Usufruto"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Compra e Venda de Quotas, Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com esta Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – Quotas e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Usufruto"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – Quotas, o Contrato de Cessão – Usufruto e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

(R) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora Original, de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo desta Escritura de Emissão de CCI deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI nos termos do Considerando (M) acima.

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

"Agente Fiduciário":	significa a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;
"ANBIMA":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Atualização Monetária":	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
"B3":	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
"CCI" ou "CCI – One Park":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"CCI 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Cedente" ou "Vendedor":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"CNPJ":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"Contrato de Cessão":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Cessão":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Distribuição":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Coordenador Líder"	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – One Park":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 2":	tem o significado previsto no item (F) do

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	Considerando;
"Créditos Imobiliários 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CVM":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Data de Emissão":	significa 15 de outubro de 2026;
"Decreto 11.129":	significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"Devedora Original" ou "Compradora Original":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Dia Útil":	significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Distribuição Parcial":	será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo, ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o valor total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização), os CRI não colocados no âmbito da Oferta e, consequentemente as CCI, serão cancelados pela Emitente, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
"Documentos da Operação":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no preâmbulo;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"Escritura de Emissão de CCI - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI – Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI - Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escrituras de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Imóvel":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Instituição Custodiante":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Investidores":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"JUCESP"	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Lei 9.514":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Lei 9.613":	significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei 12.529":	significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;
"Lei 12.846":	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção":	significam quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;
"Nova Devedora" ou "SPE":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Oferta":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Operação de Securitização":	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
"Parte" ou "Partes":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Patrimônio Separado dos CRI":	significa 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 Securitizadora 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;
"Parcela 1":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"Parcela 2":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 3":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 4":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 5":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 6":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Preço":	tem o significado previsto no item (B) do Considerando;
"Procedimento de *Bookbuilding*":	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;
"Montante Mínimo":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
"Renda Logística":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Resolução CMN 5.118":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Resolução CVM 60":	tem o significado previsto no item (G) do Considerando;
"Resolução CVM 160":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Securitizadora", "Emitente" ou "Cessionária":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Sistema de Negociação":	tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
"Sistema de Vasos Comunicantes":	a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;
"Termo de Securitização":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Titular das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;
"Titulares dos CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; e
"Valor Total da Emissão das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1 oriundos da Parcela 1 ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 2, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 oriundos da Parcela 2 ("Anexo II"); **(iii)** conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3 oriundos da Parcela 3 ("Anexo III"); **(iv)** conforme descrita no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 4, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 4 oriundos da Parcela 4 ("Anexo IV"); **(v)** conforme descrita no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 5,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 5 oriundos da Parcela 5 ("Anexo V"); e **(vi)** conforme descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 6, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 6 oriundos da Parcela 6 ("Anexo VI").

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 6 (seis) séries, sendo a CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2 de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 3 de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 4 de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 5 de número 005, conforme previsto no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 6 de número 006, conforme previsto no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (ii) do Termo de Securitização, a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de CRI, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total da emissão das CCI é de R$ 205.100.660,00 (duzentos e cinco milhões, cem mil, seiscentos e sessenta reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI") e observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente à, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor efetivamente alocado em cada Série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial. Caso não seja colocado o Montante Mínimo, a Oferta, os CRI e, consequentemente as CCI, serão cancelados.

3.2.2 Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorre os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorre os Créditos Imobiliários 2, representados

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorre os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorre os Créditos Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorre os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorre os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6.

3.2.3 O valor total final de cada uma das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitirá até 6 (seis) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) CCI 1 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1, decorrentes da Parcela 1; **(ii)** 1 (uma) CCI 2 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2, decorrentes da Parcela 2; **(iii)** 1 (uma) CCI 3 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3, decorrentes da Parcela 3; **(iv)** 1 (uma) CCI 4 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 4, decorrentes da Parcela 4; **(v)** 1 (uma) CCI 5 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 5, decorrentes da Parcela 5; e **(vi)** 1 (uma) CCI 6 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 6, decorrentes da Parcela 6.

3.3.1 A quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão de CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, e será definida, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de cada uma das CCI será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout*

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.22 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Amortização do Principal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, o valor de principal da Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6 será pago nas datas previstas no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 1, da Parcela 2, da Parcela 4 e da Parcela 5 e, por consequência, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 4 e a CCI 5, não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo I, no Anexo II, no Anexo IV e no Anexo V, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 3 e da Parcela 6 e, por consequência, a CCI 3 e a CCI 6, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo III e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 e da Parcela 6 ou ao saldo da Parcela 3 e da Parcela 6, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente).

3.11 *Remuneração e Pagamento*. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos do Contrato de Cessão, bem como na forma prevista no Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão.

3.13 *Pagamento Antecipado – Resgate por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora, sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço.

3.14 Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito à Securitizadora, que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.15 *Multa Indenizatória*. A Devedora deverá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.16 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas discriminadas no Anexo II do Contrato de Cessão.

3.17 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Contrato de Cessão, na Conta Centralizadora.

3.18 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 12 do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.19 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra o Cedente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

3.21 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 1, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, como lastro na emissão dos CRI Pré I; **(iii)** a CCI 3, representativa dos Créditos Imobiliários 3, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; **(iv)** a CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(v)** a CCI 5, representativa dos Créditos Imobiliários 5, como lastro na emissão dos CRI Pré II; e **(vi)** a CCI 6, representativa dos Créditos Imobiliários 6, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.22 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Contrato de Cessão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Venda e Compra, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Não obstante, observado o disposto na Cláusula 4.1 acima, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser outorgada pela Devedora Original após o desembolso da Operação de Securitização, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – Stans 22, a ser outorgada pela Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22 (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso e outras taxas do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, no Termo de Securitização e nas demais Escrituras de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 A Emitente envidará seus melhores esforços para requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Securitizadora.

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no contrato de custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

5.9 *Tributos*. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante*. A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer suas funções, manifeste interesse em deixar de prestar os serviços objeto desta Escritura de Emissão de CCI, renuncie ao exercício de suas funções ou deixe de desempenhá-las por qualquer motivo, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.10 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) a Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

(d) solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar; e

(e) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Contrato de Cessão.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. 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 de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z,
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Matheus G. Faria / Giovanna Z. Scallet
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com / ol-BSEC@btgpactual.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,
CEP 22.775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado entre B.SEC Companhia de Securitização e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signing Time: 9/30/2026 | 10:41:00 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA53781CC2A44B...

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:51:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
E4E3297869A48E...

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juarez Dias Costa
Assinado por: JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730
CPF: 00607811730
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:38:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
CBCE1AA337BA40...

Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Diretor

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO I – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO II – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

*****

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO III – CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

*****

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO IV – CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

*****

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO V – CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

*****

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ANEXO VI – CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

Docusign Envelope ID: CDB0604C-4B3F-85DA-80F1-D2771A96D85D

ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 6 (SEIS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL – USUFRUTO

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"):

como emissora das CCI (conforme definido abaixo):

(1) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente), neste ato representada na forma de seu contrato social.

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão (conforme definido abaixo)).

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 03 de setembro de 2026, foi celebrado o "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", entre o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor, e a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir onerosamente o usufruto do imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Cessão (conforme definido abaixo);

(B) pela aquisição do usufruto do Imóvel, a Devedora Original se comprometeu a efetuar o pagamento do valor total de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais) ao Cedente ("Preço");

(C) conforme previsto no Contrato de Venda e Compra, sujeito ao prévio e expresso cumprimento e/ou renúncia das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Venda e Compra), conforme o caso, e ao cumprimento de todo o disposto no Contrato de Venda e Compra, a Devedora Original pagará o Preço da seguinte forma: (i) R$ 68.534.940,00 (sessenta e oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta reais) ("Parcela à Vista"), à vista, por meio de TED para a conta bancária de titularidade do Cedente, concomitantemente à formalização dos demais atos do fechamento e realização do fechamento dos demais compromissos específicos; (ii) R$ 39.926.611,00 (trinta e nove milhões, novecentos e vinte e seis mil, seiscentos e onze reais) ("Segunda Parcela"), em parcela única até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de fechamento, corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA, desde a data de fechamento até a data do efetivo pagamento; e (iii) R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Terceira Parcela"), ao Cedente até 36 (trinta e seis) meses contados da data de fechamento;

(D) o Vendedor e a Compradora Original concordaram em realizar uma operação de securitização com lastro em recebíveis dos Contratos de Venda e Compra devidos pela Compradora Original ("Operação de Securitização"), nos termos dos Contratos de Venda e Compra;

(E) desta forma, para viabilizar a Operação de Securitização, o pagamento do Preço será feito de maneira parcelada, em até 6 (seis) parcelas (denominadas "Parcela 1", "Parcela 2", "Parcela 3", "Parcela 4", "Parcela 5" e "Parcela 6", respectivamente), sendo **(i)** a Parcela 1, a Parcela 2 e a Parcela 3 com vencimento final em 15 de outubro de 2036, e **(ii)** a Parcela 4, a Parcela 5 e a Parcela 6 com vencimento final em 15 de outubro de 2041, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo);

(F) em virtude da Operação de Securitização, nos termos previstos no "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado, nesta data, entre o Cedente, a

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

Emitente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente), o Cedente cedeu e a Cessionária adquiriu a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço devido pela Devedora Original em virtude da aquisição do usufruto do Imóvel , nos termos do Contrato de Venda e Compra, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Usufruto"), com o propósito de emitir 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI" ou "CCI – Usufruto"), sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 1"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 1 ("Créditos Imobiliários 1"); **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 2"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 2 ("Créditos Imobiliários 2"); **(iii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 3"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 3 ("Créditos Imobiliários 3"); **(iv)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 4"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 4 ("Créditos Imobiliários 4"); **(v)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 5"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 5 ("Créditos Imobiliários 5"); e **(vi)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI 6"), representativa da totalidade dos créditos imobiliários relativos à Parcela 6 ("Créditos Imobiliários 6"), formalizadas através desta Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei 10.931;

(G) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 60, categoria S1, nos termos da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514") e da Lei 14.430;

(H) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI", respectivamente, sendo os CRI da 1ª série, "CRI DI I", os CRI da 2ª Série, "CRI Pré I", os CRI da 3ª Série, "CRI IPCA I", os CRI da 4ª série, "CRI DI II", os CRI da 5ª Série, "CRI Pré II" e os CRI da 6ª Série, "CRI IPCA II"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização*, *Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário", "Titulares dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"), contando com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

(I) a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, o volume e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série, bem como a remuneração final dos CRI de cada série serão definidos, a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), conforme os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, observado que **(i)** não há valor mínimo ou máximo a ser alocado em cada série; e **(ii)** qualquer uma das séries poderá não ser emitida, sendo o valor da emissão alocado nas demais séries;

(J) tendo em vista o disposto no item (I) acima, as Partes desde já concordam que após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Venda e Compra, esta Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização serão aditados para prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Nova Devedora e/ou pela Cessionária ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI;

(K) a constituição da Fiança – BTG Holding (conforme definido abaixo) e a aprovação da Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela BTG Holding serão realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

(L) com base nos documentos societários da Nova Devedora, da **Stans 23 S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62) ("Stans 22") e Stans 24 S.A. (inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75) ("Stans 24") (em conjunto, "SPEs"), não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações do Contrato de Venda

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição da Fiança – SPEs (conforme definido abaixo) será realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da Nova Devedora, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da Stans 23, realizada em 30 de setembro de 2026, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP;

(M) nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Venda e Compra, o Contrato de Venda e Compra foi celebrado com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo), de forma que a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos do Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Nova Devedora, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG Pactual G7 Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.252.858/0001-46 ("Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra" e "BTG G7 Holding", respectivamente);

(N) nos termos previstos no Contrato de Cessão e mediante a celebração do aditamento ao Contrato de Venda e Compra, que formalizará a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra ("Aditamento ao Contrato de Venda e Compra"), a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido no Contrato de Cessão), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão) perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil"), independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding");

(O) adicionalmente, mediante a celebração do Aditamento ao Contrato de Venda e Compra, a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidas abaixo), se obrigará solidariamente com a Nova Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Nova Devedora perante o Vendedor no Contrato de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 23" e, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças");

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

(P) após a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo o Contrato de Cessão, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pela Nova Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original à Nova Devedora, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela Stans 23 e pela Nova Devedora, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças;

(Q) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** o Contrato de Cessão; **(ii)** o Contrato de Venda e Compra; **(iii)** o "*Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças*", entre o Cedente, a Devedora Original, com a interveniência anuência da Renda Logística ("Contrato de Venda e Compra de Quotas"); **(iv)** "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – One Park"); **(v)** o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Venda e Compra e o Contrato de Compra e Venda de Quotas, Contrato de Venda e Compra – Usufruto, os "Contratos de Venda e Compra"); **(vi)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(vii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"); **(viii)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"); **(ix)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" celebrado entre a Cessionária e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II" e, em conjunto com esta Escritura de Emissão de CCI, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Quotas, as "Escrituras de Emissão de CCI"); **(x)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Quotas"); **(xi)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – One Park"); **(xii)** o "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o Cedente e a Devedora Original ("Contrato de Cessão – Guarulhos II" e, em conjunto com o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão – One Park e o Contrato de Cessão – Guarulhos II, os "Contratos de Cessão"); **(xiii)** o Contrato de Distribuição; **(xiv)** o Termo de Securitização; **(xv)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e **(xvi)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos (em conjunto, "Documentos da Operação"); e

(R) a manutenção da existência, validade e eficácia do Contrato de Venda e Compra, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

Devedora Original, de todas as suas respectivas obrigações assumidas no Contrato de Venda e Compra.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições.

Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo desta Escritura de Emissão de CCI deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção à Nova Devedora, mediante celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI nos termos do Considerando (M) acima.

1 DEFINIÇÕES:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

"Agente Fiduciário":	significa a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos no Termo de Securitização;
"ANBIMA":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Atualização Monetária":	tem o significado previsto na Cláusula 3.10 abaixo;
"B3":	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;
"CCI" ou "CCI – Usufruto":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"CCI 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 3":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CCI 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Cedente" ou "Vendedor":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"CNPJ":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterado;
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 0001 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual será realizado, conforme instrução e indicação da Securitizadora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência do Contrato de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;
"Contrato de Cessão":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"Contrato de Cessão - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Cessão - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Cessão":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Distribuição":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contrato de Venda e Compra - Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Contratos de Venda e Compra":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Coordenador Líder"	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários – Usufruto":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 1":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 2":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 3":	tem o significado previsto no item (F) do

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

	Considerando;
"Créditos Imobiliários 4":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 5":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Créditos Imobiliários 6":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI DI II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI IPCA II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré I":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CRI Pré II":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"CVM":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Data de Emissão":	significa 15 de outubro de 2026;
"Decreto 11.129":	significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado;
"Devedora Original" ou "Compradora Original":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"Dia Útil":	significa qualquer outro dia que não seja sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais sejam solicitados ou autorizados a não funcionarem na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
"Distribuição Parcial":	será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo, ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o valor total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização), os CRI não colocados no âmbito da Oferta e, consequentemente as CCI, serão cancelados pela Emitente, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
"Documentos da Operação":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Emitente", "Cessionária" ou "Securitizadora":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Escritura de Emissão de CCI - Quotas":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"Escritura de Emissão de CCI – Usufruto":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escritura de Emissão de CCI - Guarulhos II":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Escrituras de Emissão de CCI":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Imóvel":	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
"Instituição Custodiante":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Investidores":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"JUCESP"	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Lei 9.514":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Lei 9.613":	significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;
"Lei 10.931":	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;
"Lei 12.529":	significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;
"Lei 12.846":	significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
"Lei 14.430":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"Leis Anticorrupção":	significam quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;
"Nova Devedora" ou "SPE":	tem o significado previsto no item (F) do Considerando;
"Oferta":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Operação de Securitização":	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
"Parte" ou "Partes":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Patrimônio Separado dos CRI":	significa 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 Securitizadora 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;
"Parcela 1":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 2":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"Parcela 3":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 4":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 5":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Parcela 6":	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
"Preço":	tem o significado previsto no item (B) do Considerando;
"Procedimento de *Bookbuilding*":	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas em que será dividido o Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

	remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas no Contrato de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI e aos Contratos de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;
"Montante Mínimo":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;
"Renda Logística":	tem o significado previsto no item (Q) do Considerando;
"Resolução CMN 5.118":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Resolução CVM 60":	tem o significado previsto no item (G) do Considerando;
"Resolução CVM 160":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Securitizadora", "Emitente" ou "Cessionária":	tem o significado previsto no preâmbulo;
"Sistema de Negociação":	tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
"Sistema de Vasos Comunicantes":	a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, em sistema de vasos comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

	de CRI prevista no Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;
"Termo de Securitização":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Titular das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;
"Titulares dos CRI":	tem o significado previsto no item (H) do Considerando;
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; e
"Valor Total da Emissão das CCI":	tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 1, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1 oriundos da Parcela 1 ("Anexo I"); **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 2, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2 oriundos da Parcela 2 ("Anexo II"); **(iii)** conforme descrita no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 3, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3 oriundos da Parcela 3 ("Anexo III"); **(iv)** conforme descrita no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 4, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 4 oriundos da Parcela 4 ("Anexo IV"); **(v)** conforme descrita no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 5, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 5 oriundos da Parcela 5 ("Anexo V"); e **(vi)** conforme descrita no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI 6, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 6 oriundos da Parcela 6 ("Anexo VI").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 6 (seis) séries, sendo a CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 2 de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 3 de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 4 de número 004, conforme previsto no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de CCI, a CCI 5 de número 005, conforme previsto no Anexo V a esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI 6 de número 006, conforme previsto no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (ii) do Termo de Securitização, a emissão dos CRI será realizada em até 6 (seis) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries dos CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de CRI, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.2 *Valor Total da Emissão e Valor Nominal das CCI*. O valor total da emissão das CCI é de R$ 120.461.551,00 (cento e vinte milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e um reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI") e observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das CCI poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente à, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"). O valor efetivamente alocado em cada Série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial. Caso não seja colocado o Montante Mínimo, a Oferta, os CRI e, consequentemente as CCI, serão cancelados.

3.2.2 Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da Parcela 1, da qual decorre os Créditos Imobiliários 1, representados pela CCI 1; **(ii)** o valor total da Parcela 2, da qual decorre os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2; **(iii)** o valor total da Parcela 3, da qual decorre os Créditos Imobiliários 3, representados pela CCI 3; **(iv)** o valor total da Parcela 4, da qual decorre os Créditos

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

Imobiliários 4, representados pela CCI 4; **(v)** o valor total da Parcela 5, da qual decorre os Créditos Imobiliários 5, representados pela CCI 5; e **(vi)** o valor total da Parcela 6, da qual decorre os Créditos Imobiliários 6, representados pela CCI 6.

3.2.3 O valor total final de cada uma das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade*. A Emitente, neste ato, emitirá até 6 (seis) CCI fracionárias, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) CCI 1 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1, decorrentes da Parcela 1; **(ii)** 1 (uma) CCI 2 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2, decorrentes da Parcela 2; **(iii)** 1 (uma) CCI 3 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3, decorrentes da Parcela 3; **(iv)** 1 (uma) CCI 4 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 4, decorrentes da Parcela 4; **(v)** 1 (uma) CCI 5 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 5, decorrentes da Parcela 5; e **(vi)** 1 (uma) CCI 6 para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 6, decorrentes da Parcela 6.

3.3.1 A quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da Emissão de CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, e será definida, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de cada uma das CCI será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Venda e Compra, ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização, ficando desde já as respectivas Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

3.4.2 A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.4.3 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI ("Titular das CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.22 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

3.6.1 Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI desta Escritura de Emissão de CCI.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

3.8 *Amortização do Principal*. Ressalvadas as hipóteses de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão, conforme o caso, o valor de principal da Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3, Parcela 4, Parcela 5 e Parcela 6 será pago nas datas previstas no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária:* Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 1, da Parcela 2, da Parcela 4 e da Parcela 5 e, por consequência, a CCI 1, a CCI 2, a CCI 4 e a CCI 5, não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo I, no Anexo II, no Anexo IV e no Anexo V, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos da Parcela 3 e da Parcela 6 e, por consequência, a CCI 3 e a CCI 6, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Contrato de Cessão, bem como no Anexo III e no Anexo VI, respectivamente, a esta Escritura de Emissão de CCI ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela 3 e da Parcela 6 ou ao saldo da Parcela 3 e da Parcela 6, conforme o caso ("Valor Atualizado da Parcela 3" e "Valor Atualizado da Parcela 6", respectivamente).

3.11 *Remuneração e Pagamento*. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será calculada e cobrada nos termos do Contrato de Cessão, bem como na forma prevista no Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.12 *Pagamento Antecipado Facultativo*. A Devedora poderá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, declarando, neste ato, ter plena ciência e concordar integralmente com a forma de cálculo do valor a ser pago a título de pagamento antecipado facultativo, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão.

3.13 *Pagamento Antecipado – Resgate por Alteração de Tributos*. Caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por ela devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), a qualquer tempo e com comunicado à Securitizadora, sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

3.14 Pagamento Antecipado – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito à Securitizadora, que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

3.15 *Multa Indenizatória*. A Devedora deverá, nos termos do Contrato de Cessão, realizar o pagamento de multa indenizatória nas hipóteses e na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.16 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas discriminadas no Anexo II do Contrato de Cessão.

3.17 *Local e Forma de Pagamento*. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários deverão ser pagas pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Contrato de Cessão, na Conta Centralizadora.

3.18 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles previstos na Cláusula 12 do Anexo II do Contrato de Cessão, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II, no Anexo III, no Anexo IV, no Anexo V e no Anexo VI a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.19 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra o Cedente e/ou a Securitizadora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo Cedente ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.20 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.21 *Emissão de CRI*. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 1, como lastro na emissão dos CRI DI I; **(ii)** a CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 2, como lastro na emissão dos CRI Pré I; **(iii)** a CCI 3,

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

representativa dos Créditos Imobiliários 3, como lastro na emissão dos CRI IPCA I; **(iv)** a CCI 4, representativa dos Créditos Imobiliários 4, como lastro na emissão dos CRI DI II; **(v)** a CCI 5, representativa dos Créditos Imobiliários 5, como lastro na emissão dos CRI Pré II; e **(vi)** a CCI 6, representativa dos Créditos Imobiliários 6, como lastro na emissão dos CRI IPCA II.

3.22 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração no Contrato de Cessão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

4 GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Venda e Compra, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Não obstante, observado o disposto na Cláusula 4.1 acima, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definidos no Contrato de Cessão), a ser outorgada pela Devedora Original após o desembolso da Operação de Securitização, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – Stans 23, a ser outorgada pela Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23 (conforme definidos no Contrato de Cessão), nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso e outras taxas do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI da Operação de Securitização, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira a ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, no Termo de Securitização e nas demais Escrituras de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, ou arcados ou reembolsados, conforme o caso, pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, e insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Titulares dos CRI.

5.4 A realização de aportes de recursos pelos Titulares de CRI será deliberada em sede de assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização, sem prejuízo dos direitos de regresso contra a Devedora.

5.5 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

5.6 As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

5.7 A Emitente envidará seus melhores esforços para requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas oriundas desta operação, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos efetivamente incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à presente emissão por culpa, reconhecida por decisão judicial transitada em julgado, exclusiva da Securitizadora. A contratação de escritório de advocacia, escolhido de comum acordo com a Instituição Custodiante, será realizada diretamente pela Securitizadora.

5.8 Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no contrato de custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.9 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Contrato de Cessão.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

5.10 *Substituição da Instituição Custodiante*. A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer suas funções, manifeste interesse em deixar de prestar os serviços objeto desta Escritura de Emissão de CCI, renuncie ao exercício de suas funções ou deixe de desempenhá-las por qualquer motivo, independentemente de assembleia especial dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

5.10.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.10 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) a Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo;

(c) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (guarda física ou eletrônica) de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(d) solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar; e

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

(e) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Contrato de Cessão.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. 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 de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z,

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Matheus G. Faria / Giovanna Z. Scallet
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com / ol-BSEC@btgpactual.com

(ii) para a Instituição Custodiante:
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,
CEP 22.775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal ou de digitação (*typo*); e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; e **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 *Assinatura Digital*. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

10 FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

Página de Assinaturas do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*", celebrado entre B.SEC Companhia de Securitização e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signing Time: 9/30/2026 | 10:30:35 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA3357B1CCDA44B...

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:47:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AB VALID RFB v5
F1E3297B6B944BE...

Nome: Matheus G. Faria
Cargo: Diretor

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juarez Dias Costa
Assinado por: JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730
CPF: 00607811730
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:34:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
CBCE1AA3379A400...

Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Diretor

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO I – CCI 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO II – CCI 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

*****

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO III – CCI 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO IV – CCI 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

*****

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO V – CCI 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural - Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

*****

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ANEXO VI – CCI 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural - Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 93881762-8DB6-8FAB-82B6-9DB08F9C5B69

JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

ANEXO V

Termo de Securitização e Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA

BSEC

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM nº 60 | CNPJ nº 03.767.538/0001-14
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, São Paulo – SP

LASTRADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

DATADO DE
30 DE SETEMBRO DE 2026

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ÍNDICE

1 DEFINIÇÕES 4
2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 29
3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 32
4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 52
5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 68
6 CONDIÇÕES PRECEDENTES DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 68
7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 70
8 FORMADOR DE MERCADO 71
9 ESCRITURAÇÃO 72
10 BANCO LIQUIDANTE 72
11 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 72
12 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 72
13 VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI 74
14 GARANTIAS 79
15 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 80
16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 85
17 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 88
18 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 97
19 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI 104
20 DESPESAS DA EMISSÃO 112
21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 120
22 PUBLICIDADE 123
23 FATORES DE RISCO 123
24 DISPOSIÇÕES GERAIS 123
25 NOTIFICAÇÕES 126
26 CLASSIFICAÇÃO ANBIMA 127
27 LEI APLICÁVEL E FORO 127
ANEXO I DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 130
ANEXO II DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA 227
ANEXO III DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO 229
ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA 240
ANEXO V DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES 242
ANEXO VI DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 243
ANEXO VII HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 244
ANEXO VIII DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 245
ANEXO IX DECLARAÇÃO RELATIVA AOS IMÓVEIS LASTRO 246
ANEXO X DESPESAS 247

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como emissora:

(1) B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Emissora" ou "Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.749.264/0001-04 ("Agente Fiduciário"), neste ato representada na forma de seu contrato social.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxvii) abaixo;

"**Administração do Patrimônio Separado**": a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, **(i)** promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI, incluindo o pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas dos CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo; **(ii)** manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e **(iii)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras;

"**Afiliadas**": significam as Controladas e os Controladores das SPEs e da BTG Holding, em conjunto;

"**Agente Fiduciário dos CRI**" ou "**Agente Fiduciário**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 17 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.5 e seguintes deste Termo;

"**Alocação Lastro**": **(i)** Quotas – 22,3305% (vinte e dois inteiros e mil trezentos e cinco décimos de milésimos por cento); **(ii)** Usufruto Imóvel Contagem – 22,8723% (vinte e dois inteiros e oito mil setecentos e vinte e três décimos de milésimos por cento); **(iii)** Imóvel One Park - 38,9429% (trinta e oito inteiros e nove mil quatrocentos e vinte e nove décimos de milésimos por cento); e **(iv)** Imóvel Guarulhos II – 15,8543% (quinze inteiros e oito mil quinhentos e quarenta e três décimos de milésimos por cento);

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Anúncio de Encerramento**": significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"**Anúncio de Início**": significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

"**Aplicações Financeiras Permitidas**": significam as aplicações em renda fixa ou fundos de renda fixa com classificação de baixo risco com liquidez diária realizadas com os recursos depositados na Conta Centralizadora a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas, títulos públicos federais, títulos privados e/ou operações compromissadas e/ou certificados de depósito bancário de instituições financeiras com classificação de risco equivalente a, no mínimo, AA.br em escala nacional, atribuída pela Moody's, ou equivalente pela

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Standard & Poor's e/ou pela Fitch Ratings, incluindo o Banco BTG Pactual S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora;

"**Assembleia Especial de Titulares de CRI**": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra**": significa o mecanismo de pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil (conforme definido abaixo) e previsto nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão, por meio do qual a Devedora Original **(i)** poderá transferir, antes da integralização dos CRI na Primeira Data de Integralização, os direitos e obrigações assumidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra às SPEs; e **(ii)** consequentemente, cederá sua posição contratual nos Contratos de Venda e Compra à respectiva SPE, que deverá ser uma sociedade Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo, respectivamente;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa companhia de auditoria independente com registro válido na CVM a ser contratada exclusivamente a critério da Emissora, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"**Aviso ao Mercado**": significa o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**Banco Liquidante**": significa o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.° 501, 5° andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45, que será responsável pela operacionalização do pagamento e

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;

"**BTG G7 Holding**": significa o **BTG PACTUAL G7 HOLDING S.A.**, empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio Janeiro, na PR Botafogo 501, Andar 5, Parte Torre do Corcovado, Botafogo – Rio de Janeiro CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.252.858/0001-46;

"**CCI**": significa, em conjunto, as CCI DI I, as CCI Pré I, as CCI IPCA I, as CCI DI II, as CCI Pré II e as CCI IPCA II, em conjunto;

"**CCI DI I**": significa a CCI Quotas 1, a CCI Guarulhos II 1, a CCI One Park 1 e a CCI Usufruto 1, em conjunto;

"**CCI Pré I**": significa a CCI Quotas 2, a CCI Guarulhos II 2, a CCI One Park 2 e a CCI Usufruto 2, em conjunto;

"**CCI IPCA I**": significa a CCI Quotas 3, a CCI Guarulhos II 3, a CCI One Park 3 e a CCI Usufruto 3, em conjunto;

"**CCI DI II**": significa a CCI Quotas 4, a CCI Guarulhos II 4, a CCI One Park 4 e a CCI Usufruto 4, em conjunto;

"**CCI Pré II**": significa a CCI Quotas 5, a CCI Guarulhos II 5, a CCI One Park 5 e a CCI Usufruto 5, em conjunto;

"**CCI IPCA II**": significa a CCI Quotas 6, a CCI Guarulhos II 6, a CCI One Park 6 e a CCI Usufruto 6, em conjunto;

"**CCI Quotas**": significa a CCI Quotas 1, a CCI Quotas 2, a CCI Quotas 3, a CCI Quotas 4, a CCI Quotas 5 e a CCI Quotas 6, em conjunto;

"**CCI Guarulhos II**": significa a CCI Guarulhos II 1, a CCI Guarulhos II 2, a CCI Guarulhos II 3, a CCI Guarulhos II 4, a CCI Guarulhos II 5 e a CCI Guarulhos II 6, em conjunto;

"**CCI One Park**": significa a CCI One Park 1, a CCI One Park 2, a CCI One Park 3, a CCI One Park 4, a CCI One Park 5 e a CCI One Park 6, em conjunto;

"**CCI Usufruto**": significa a CCI Usufruto 1, a CCI Usufruto 2, a CCI Usufruto 3, a CCI Usufruto 4, a CCI Usufruto 5 e a CCI Usufruto 6, em conjunto;

"**CCI Quotas 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI - Quotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 1 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Quotas 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI - Quotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 2 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Quotas 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Quotas,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 3 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Quotas 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Quotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 4 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Quotas 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Quotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 5 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Quotas 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Quotas, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quotas 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Quotas 6 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 1 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 2 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 3 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

– Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 4 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 5 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Guarulhos II 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Guarulhos II 6 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 1 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 2 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 3 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 4 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

– One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 5 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI One Park 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – One Park, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários One Park 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários One Park 6 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 1**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 1, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 1 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 2**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 2, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 2 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 3**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 3, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 3 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 4**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 4, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 4 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 5**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI – Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 5, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 5 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**CCI Usufruto 6**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

– Usufruto, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Usufruto 6, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Usufruto 6 por ela representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16.4 abaixo;

"**Cedente**", "**Vendedor**" ou "**TRBL11**": significa o **TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93, representado na forma de seu regulamento, por sua administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"**Código ANBIMA**": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor na data de divulgação do Aviso ao Mercado;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Alteração de Tributos**" tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"**Condição Resolutiva – BTG Holding**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxviii) abaixo;

"**Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22**": têm o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xl), abaixo;

"**Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23**": têm o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xl), abaixo;

"**Condições Resolutivas das Fianças – SPEs**": significam, em conjunto, as Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22 e as Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxxix), abaixo;

"**Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxxix), abaixo;

"**Condições Suspensivas**": significam, em conjunto, a Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22 e a Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23;

"**Conta Centralizadora**": significa a conta corrente de nº 016927303, na agência 1 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados, conforme instrução e indicação da Emissora nos Contratos de Cessão, pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, conforme o caso devidos à Emissora pela Devedora Original em decorrência dos Contratos de Cessão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI;

"**Contador do Patrimônio Separado**": significa a Emissora, acima qualificada, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador de serviços que vier a substitui-la;

"**Contratos de Cessão**": significa, em conjunto, o Contrato de Cessão - Quotas, o Contrato de Cessão - Guarulhos II, o Contrato de Cessão - One Park e o Contrato de Cessão de Usufruto;

"**Contrato de Cessão - Quotas**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora, a Devedora Original e a STANS 22, por meio do qual os Créditos Imobiliários Quotas foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

"**Contrato de Cessão – Guarulhos II**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora e a STANS 24, por meio do qual os Créditos Imobiliários Guarulhos II foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

"**Contrato de Cessão – One Park**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora e a STANS 23, por meio do qual os Créditos Imobiliários One Park foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

"**Contrato de Cessão de Usufruto**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças de Usufruto*", celebrado entre o TRBL11, a Securitizadora e a STANS 22, por meio do qual os Créditos Imobiliários Usufruto foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

"**Contrato de Custódia**": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios;

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e*

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.", celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a BTG Holding e as SPEs, em 30 de setembro de 2026, conforme aditado;

"**Contratos de Venda e Compra**": significa, em conjunto, o Contrato de Venda e Compra - Quotas, o Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, o Contrato de Venda e Compra – One Park e o Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Contrato de Venda e Compra - Quotas**": significa o "*Contrato de Venda e Compra - Quotas e Outras Avenças*", celebrado em 03 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Devedora Original e a Renda Logística, por meio do qual o TRBL11 se comprometeu a vender e a Devedora Original se comprometeu a comprar as Quotas, conforme eventualmente aditado;

"**Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II**": significa o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 03 de setembro de 2026 entre o Cedente e a Devedora Original, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora Original se comprometeu a comprar o Imóvel Guarulhos II, conforme eventualmente aditado;

"**Contrato de Venda e Compra – One Park**": significa o "*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 03 de setembro de 2026 entre o Cedente e a Devedora Original, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora Original se comprometeu a comprar o Imóvel One Park, conforme eventualmente aditado;

"**Contrato de Venda e Compra - Usufruto**": significa o "*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 03 de setembro de 2026 entre o Cedente e a Devedora Original, por meio do qual o Cedente se comprometeu a ceder e transferir e a Devedora Original se comprometeu a comprar e receber o Usufruto do Imóvel Contagem, conforme eventualmente aditado;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente;

"**Controlador**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Quotas**": significa a totalidade das Quotas de emissão da Renda Logística, no montante total de, nesta data, 278.333.334 (duzentas e setenta e oito milhões, trezentas e trinta e três mil, trezentas e trinta e quatro), representativas de 100,00% (cem por cento) das Quotas de sua emissão;

"**Coordenador Líder**": significa o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

sociedade empresária limitada 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 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrito no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador líder da Oferta;

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

"**Créditos Imobiliários**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários DI I, os Créditos Imobiliários Pré I, os Créditos Imobiliários IPCA I, os Créditos Imobiliários DI II, os Créditos Imobiliários Pré II e os Créditos Imobiliários IPCA II, em conjunto;

"**Créditos Imobiliários DI I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 1, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, os Créditos Imobiliários One Park 1 e os Créditos Imobiliários Usufruto 1;

"**Créditos Imobiliários Pré I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 2, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, os Créditos Imobiliários One Park 2 e os Créditos Imobiliários Usufruto 2;

"**Créditos Imobiliários IPCA I**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 3, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, os Créditos Imobiliários One Park 3 e os Créditos Imobiliários Usufruto 3;

"**Créditos Imobiliários DI II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 4, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, os Créditos Imobiliários One Park 4 e os Créditos Imobiliários Usufruto 4;

"**Créditos Imobiliários Pré II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 5, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 5, os Créditos Imobiliários One Park 5 e os Créditos Imobiliários Usufruto 5;

"**Créditos Imobiliários IPCA II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 6, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 6, os Créditos Imobiliários One Park 6 e os Créditos Imobiliários Usufruto 6;

"**Créditos Imobiliários Quotas**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Quotas 1, os Créditos Imobiliários Quotas 2, os Créditos Imobiliários Quotas 3, os Créditos Imobiliários Quotas 4, os Créditos Imobiliários Quotas 5 e os Créditos Imobiliários Quotas 6;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 1, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 2, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 3, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 4, os Créditos Imobiliários Guarulhos II 5 e os Créditos Imobiliários Guarulhos II 6;

"**Créditos Imobiliários One Park**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários One Park 1, os Créditos Imobiliários One Park 2, os Créditos Imobiliários One Park 3, os Créditos Imobiliários One Park 4, os Créditos Imobiliários One Park

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

5 e os Créditos Imobiliários One Park 6;

"**Créditos Imobiliários Usufruto**": significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Usufruto 1, os Créditos Imobiliários Usufruto 2, os Créditos Imobiliários Usufruto 3, os Créditos Imobiliários Usufruto 4, os Créditos Imobiliários Usufruto 5 e os Créditos Imobiliários Usufruto 6;

"**Créditos Imobiliários Quotas 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Quotas 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição das Quotas, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Quotas, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Quotas;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários Guarulhos II 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – Guarulhos II), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II;

"**Créditos Imobiliários One Park 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra - One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 4**": significam os créditos imobiliários relativos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários One Park 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – One Park), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Imóvel One Park, nos termos do Contrato de Venda e Compra – One Park, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra – One Park;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 1**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 1 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 3**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 3 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 4**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 4 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**Créditos Imobiliários Usufruto 6**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 6 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora Original, em virtude da aquisição do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos do Contrato de Venda e Compra - Usufruto, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Venda e Compra - Usufruto;

"**CRI**": significam, em conjunto, os CRI DI I, os CRI Pré I, os CRI IPCA I, os CRI DI II, os CRI Pré II e os CRI IPCA II, sendo cada um deles representativo de uma das séries dos CRI objeto deste Termo;

"**CRI DI I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI I, representados pelas CCI DI I;

"**CRI Pré I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Pré I, representados pelas CCI Pré I;

"**CRI IPCA I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA I, representados pelas CCI IPCA I;

"**CRI DI II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 4ª

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários DI II, representados pelas CCI DI II;

"**CRI Pré II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Pré II, representados pelas CCI Pré II;

"**CRI IPCA II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários IPCA II, representados pelas CCI IPCA II;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da BTG Holding e/ou das SPEs; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à BTG Holding e/ou às SPEs, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1, item (iii), abaixo;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de outubro de 2026;

"**Data de Integralização**": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (xi), abaixo;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.5 abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI DI I**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxv), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI Pré I**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxvi), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxvii), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI DI II**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxviii), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI Pré II**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xxix), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item(xxx), abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI**": significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI Pré I, a Data de Vencimento dos CRI IPCA I, a Data de Vencimento dos CRI DI II, a Data de Vencimento dos CRI Pré II e a Data de Vencimento dos CRI IPCA II;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 22**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxviii) abaixo;

"**Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 23**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxviii) abaixo;

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 20.1 abaixo;

"**Devedora**" ou "**Devedora Original**" ou "**Compradora**" ou "**BTG Holding**": significa a **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original;

"**Dia Útil**": significa qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"**Distribuição Parcial**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (vi), abaixo;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, **(i)** os Contratos de Venda e Compra, **(ii)** os Contratos de Cessão, **(iii)** as Escrituras de Emissão de CCI, **(iv)** este Termo de Securitização, **(v)** o Contrato de Distribuição, **(vi)** os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta dos CRI, e **(vii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**Emissora**": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries, em classe única, da 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, lastrados em créditos imobiliários devidos pelas Compradoras;

"**Encargos Moratórios**" significam, além da Remuneração e da Atualização Monetária aplicáveis **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento), sendo certo que tais encargos moratórios somente serão devidos pela Securitizadora com a utilização de recursos próprios em caso de mora comprovadamente ocasionada por falha atribuível à Securitizadora;

"**Escrituras de Emissão de CCI**": significam, em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI – Quotas, a Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II, a Escritura de Emissão de CCI – One Park e a Escritura de Emissão de CCI – Usufruto;

"**Escritura de Emissão de CCI – Quotas**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão de CCI – One Park**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão de CCI – Usufruto**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*", celebrado, em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escriturador**": significa a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, distribuidora de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 20.1, item (i) abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": têm o significado previsto na Cláusula 13.2.1;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": têm o significado previsto na Cláusula 13.2.2;

"**Evento de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": têm o significado previsto na Cláusula 18.1;

"**Eventos de Multa Indenizatória**": têm o significado previsto na Cláusula 13.3.1 abaixo;

"**Fiança – BTG Holding**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxvii) abaixo;

"**Fiança – STANS 22**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxvii) abaixo;

"**Fiança – STANS 23**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (xxxvii) abaixo;

"**Fianças**": significa, quando em conjunto, a Fiança – BTG Holding, a Fiança – STANS 22 e a Fiança – STANS 23;

"**Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 20.5 abaixo;

"**IBGE**": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**Imóveis**": significam, em conjunto, o Imóvel Guarulhos II, o Imóvel One Park e o Imóvel Contagem;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"Imóvel Guarulhos II": significa o imóvel descrito e caracterizado no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Imóvel One Park": significa o imóvel descrito e caracterizado no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Imóvel Contagem": significa o imóvel descrito e caracterizado no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"**Instituição Custodiante**": significa a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de instituição custodiante das Escrituras de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, fazendo jus à remuneração prevista neste Termo de Securitização;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**": significam investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JTF**": tem o significado previsto na Cláusula 21.1.11 abaixo;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lâmina da Oferta**": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J da Resolução CVM 160;

"**Lei 7.689**": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"**Lei 8.981**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 10.931**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Lei 11.076**": significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.101**": significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"**Lei 12.529**": significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

"**Lei 12.846**": significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 14.430**": significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"**Lei 14.754**": significa a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer normas, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (e/ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, incluindo o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, bem como, se e quando aplicável, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*;

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Meios de Divulgação**": significa, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

"**Montante Mínimo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (vi), abaixo;

"**Multa Indenizatória**": tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Normativos ANBIMA**": significam em conjunto o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Notificação Multa Indenizatória**": tem o significado previsto na Cláusula 13.3.2 abaixo;
"**NTN-B37** ": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;
"**NTN-B40**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.7 abaixo;
"**Número Índice Projetado**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.10 abaixo;
"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;
"**Pagamento Antecipado Facultativo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;
"**Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
"**Partes**": tem o significado atribuído no preâmbulo;
"**Participantes Especiais**": significam as instituições autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;
"**Patrimônio Separado**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI;
"**Período de Capitalização**": tem o significado previsto na Cláusula 4.3;
"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;
"**Pessoas Vinculadas**": significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e da Devedora Original, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(d)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"**PIS**": tem o significado previsto na Cláusula 21.1.5 abaixo;

"**Prazo de Adesão**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.2 abaixo;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 7.5 abaixo;

"**Preço**": significa o preço a ser pago pelas respectivas Compradoras ao Cedente pela aquisição das Quotas e/ou dos respectivos Imóveis, conforme aplicável, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra;

"**Preço de Cessão**": significa o valor a ser pago pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xi), abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério da Devedora Original, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação do Montante Mínimo, e, em sendo verificada tal demanda: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de parcelas do Preço, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e consequentemente qualquer das CCI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, o valor a ser alocado em cada parcela dos Créditos Imobiliários e o valor total alocado em cada CCI, observado o Montante Mínimo; e **(iii)** a taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas nos Contratos de Venda e Compra em relação à cada parcela dos Créditos Imobiliários e a taxa final de remuneração de cada CCI. Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, que consistirão: **(a)** no estabelecimento de Taxa-Teto para cada Série, a qual é divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão;

"**Projeção**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**": significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" emitidas pela ANBIMA, em vigor na data de divulgação do Aviso ao Mercado;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários**": significa, em conjunto, a Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I, a Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré I, a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I, a Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II, a Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré II e a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I conforme previsto nos Contratos de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré I**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré I conforme previsto nos Contratos de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA I conforme previsto nos Contratos de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II conforme previsto nos Contratos de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré II**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários Pré II conforme previsto nos Contratos de Cessão;

"**Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II**": significa a Remuneração dos Créditos Imobiliários IPCA II conforme previsto no Contrato de Cessão;

"**Remuneração dos CRI**": significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI DI I, a Remuneração dos CRI Pré I, a Remuneração dos CRI IPCA I, a Remuneração dos CRI DI II, a Remuneração dos CRI Pré II e a Remuneração dos CRI IPCA II;

"**Remuneração dos CRI DI I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

"**Remuneração dos CRI Pré I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"**Remuneração dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;

"**Remuneração dos CRI DI II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.6 abaixo;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Remuneração dos CRI Pré II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.5 abaixo;

"**Remuneração dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.7 abaixo;

"**Renda Logística**": significa a Renda Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Chafet, nº 222, 3º andar, conjunto 32, Bloco B, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 44.537.213/0001-22;

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1;

"**Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.1;

"**Resolução CMN 5.118**": Significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 44**": significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**RFB**": tem o significado previsto na Cláusula 21.1.4 abaixo;

"**Securitizadora**": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (ii) abaixo;

"**Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7;

"**SPEs**" ou "**Novas Devedoras**": significa, em conjunto, a STANS 22, a STANS 23 e a STANS 24;

"**STANS 22**": significa a **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300694490, na qualidade de compradora das Quotas e do Usufruto do Imóvel Contagem;

"**STANS 23**": significa a **STANS 23 S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300700341, na qualidade de compradora do Imóvel One Park;

"**STANS 24**": significa a **STANS 24 S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35300700821, na qualidade de compradora do Imóvel Guarulhos II;

"**Taxa DI**": significam as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br);

"**Taxa SELIC**": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"**Taxa Teto**": significa, em conjunto, a Taxa Teto DI I, a Taxa Teto Pré I, a Taxa Teto IPCA I, a Taxa Teto DI II, a Taxa Teto Pré II e a Taxa Teto IPCA II;

"**Taxa Teto DI I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

"**Taxa Teto Pré I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"**Taxa Teto IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;

"**Taxa Teto DI II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.4 abaixo;

"**Taxa Teto Pré II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.6 abaixo;

"**Taxa Teto IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.7 abaixo;

"**Termo**" ou "**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.* ";

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Usufruto do Imóvel Contagem**": significa o direito real de usufruto do Imóvel Contagem;

"**Valor do Resgate**": significa o valor a ser devido em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado conforme definido na Cláusula 3.7.4 abaixo;

"**Valor Inicial do Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 20.5 abaixo;

"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 20.5 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado**": significam em conjunto, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a até R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo.

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência; e **(ix)** salvo se expressamente indicado de forma diversa, todos os prazos previstos neste Termo de Securitização serão contados em Dias Úteis, nos termos da definição constante da Cláusula 1.1 acima, ressalvados os prazos expressamente estipulados em dias corridos ou em dias, hipótese em que prevalecerá a unidade de contagem neles indicada.

[Para todos os fins e direitos, o termo "Devedora" utilizado ao longo deste Contrato deverá ser entendido, até a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, como menção à Devedora Original, sendo certo que somente após a referida assunção, tal termo deverá ser entendido como menção às respectivas SPEs, mediante celebração do Aditamento aos Contratos de Venda e Compra.]

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1.2 abaixo, sendo **(i)** os Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

DI I, representados pelas CCI DI I, aos CRI DI I; **(ii)** os Créditos Imobiliários Pré I, representados pelas CCI Pré I, aos CRI Pré I; **(iii)** os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pelas CCI IPCA I, aos CRI IPCA I; **(iv)** os Créditos Imobiliários DI II, representados pelas CCI DI II, aos CRI DI II; **(v)** os Créditos Imobiliários Pré II, representados pelas CCI Pré II, aos CRI Pré II; e **(vi)** os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pelas CCI IPCA II, aos CRI IPCA II.

2.1.1 *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio da celebração deste Termo de Securitização e de seu Anexo IV, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2 itens (ii) a (v), abaixo: **(i)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários DI I, representados pelas CCI DI I, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários Pré I, representados pelas CCI Pré I, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding;* **(iii)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA I, representados pelas CCI IPCA I, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding;* **(iv)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários DI II, representados pelas CCI DI II, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; **(v)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários Pré II, representados pelas CCI Pré II, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding;* e **(vi)** o valor total e número de parcelas integrantes do Preço, da qual decorre os Créditos Imobiliários IPCA II, representados pelas CCI IPCA II, serão identificados após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos do item (v) da Cláusula 3.1.2 abaixo, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 *Origem dos Créditos Imobiliários.* As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e das Escrituras de Emissão de CCI.

2.1.3 *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro após o pagamento de cada Preço de Cessão indicado nos respectivos Contratos de Cessão.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

2.1.4 *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração de cada um dos Contratos de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

2.1.5 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.6 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, das CCI e dos Contratos de Cessão.

2.1.7 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.8 Uma via digital de cada uma das Escrituras de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.1.9 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto a entidade autorizada pelo BACEN e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.

2.1.10 A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização, e eventuais aditamentos, à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei 14.430.

2.1.11 A Emissora pagará ao Cedente o respectivo Preço de Cessão, conforme

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

indicado nos respectivos Contratos de Cessão, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar Preço de Cessão mediante o cumprimento das condições precedentes descritas nos Contratos de Cessão. Até que se verifique o cumprimento das Condições Precedentes, os recursos decorrentes da integralização dos CRI deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

2.1.12 *Registro das CCI*: As CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA, DA DEVEDORA ORIGINAL E DAS SPES E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1.1 *Aprovações Societárias*.

3.1.1.1. *Aprovação Societária da Emissora*. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 10, (a) e artigo 15 do estatuto social da Emissora aprovado na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de março de 2026, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 28 de maio de 2026, sob o nº 221.382/26-4.

3.1.1.2. *Aprovação Societária da Devedora Original*. A constituição da Fiança – BTG Holding e a aprovação da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra pela BTG Holding foram realizadas com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da BTG Holding, realizada em 30 de setembro de 2026, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

3.1.1.3. *Aprovações Societárias das SPEs*. Com base nos documentos societários das SPEs, não se faz necessária nenhuma aprovação societária específica para a respectiva Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra no âmbito dos respectivos Contratos de Venda e Compra e nos respectivos Contratos de Cessão, pelas SPEs. A constituição das Fianças

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

– STANS 22 e STANS 23 foi realizada com base nas deliberações da (a) Assembleia Geral Extraordinária da STANS 22, realizada em 30 de setembro de 2026, e (b) Assembleia Geral Extraordinária da STANS 23, realizada em 30 de setembro de 2026, cujas atas serão registradas perante a JUCESP.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão dos CRI*: a presente Emissão corresponde a 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: a Emissão será realizada em até 6 (seis) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista neste Termo de Securitização, definindo a quantidade a ser alocada nas outras séries, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(iii) *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será de até R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo. O valor efetivamente alocado em cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes e a possibilidade de Distribuição Parcial;

(iv) *Data de Emissão*: 15 de outubro de 2026;

(v) *Quantidade de CRI*: serão emitidos até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor de cada uma das parcelas integrantes do Preço e de cada CCI, e serão definidos, a critério da Devedora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial e o Montante Mínimo. A quantidade final de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das séries da Emissão de CRI será formalizada por meio de aditamento aos Contratos de Venda e Compra, às Escrituras de Emissão de CCI, aos Contratos de Cessão e a este Termo de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) *Distribuição Parcial*: será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"), ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação de CRI equivalente, pelo menos, ao Montante Mínimo. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Distribuição Parcial"). Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, até o final do Prazo Máximo de Colocação, os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização;

(vii) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(viii) *Classe*: única;

(ix) *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou seu saldo, conforme o caso, serão atualizados monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(x) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*: **(a)** os CRI DI I farão jus à Remuneração dos CRI DI I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.1 e 4.5.1 abaixo; **(b)** os CRI Pré I farão jus à Remuneração dos CRI Pré I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.2 e 4.5.2 abaixo; **(c)** os CRI IPCA I farão jus à Remuneração dos CRI IPCA I calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.3 e 4.5.3 abaixo; **(d)** os CRI DI II farão jus à Remuneração dos CRI DI II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.4 e 4.5.4 abaixo; **(e)** os CRI Pré II farão jus à Remuneração dos CRI Pré II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.6 e 4.5.5 abaixo; e **(f)** os CRI IPCA II farão jus à Remuneração dos CRI IPCA II calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.7 e 4.5.6 abaixo;

(xi) *Preço de Integralização*: o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), na primeira data de integralização dos CRI, observado que em qualquer hipótese, ao

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Devedora, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA; **(d)** alteração no IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE; ou **(e)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, observado o disposto na Cláusula 7 abaixo, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), observada a opção de ágio e/ou deságio, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização será **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido) dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, em todos os casos, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI;

(xii) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3;

(xiii) *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI I, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I;

(xiv) *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I:* sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Pré I, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I;

(xv) *Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I;

(xvi) *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II:* sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI DI II, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II;

(xvii) *Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II:* sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Pré II, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II;

(xviii) *Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II;

(xix) *Regime Fiduciário*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xx) *Quantidade de Patrimônio Separado*: o Patrimônio Separado é único;

(xxi) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto na Cláusula 7 abaixo, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral;

(xxii) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI I*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI DI I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI DI I");

(xxiii) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI Pré I*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Pré I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI Pré I");

(xxiv) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA I*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI IPCA I terão prazo de vigência de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA I");

(xxv) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI DI II*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI DI II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI DI II");

(xxvi) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI Pré II*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI Pré II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI Pré II");

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(xxvii) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI IPCA II*: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI IPCA II terão prazo de vigência de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA II");

(xxviii) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xxix) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, desde que existam recursos suficientes e *disponíveis* na Conta Centralizadora para realização do pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, Encargos Moratórios, sendo certo que eles apenas se aplicarão em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Emissora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado;

(xxx) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xxxi) *Locais e Método de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxxii) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxxix) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

pontualmente, observado o disposto no item (xxxvii) acima;

(xxxiii) *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 pagos;

(xxxiv) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxxv) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles; **(ii)** eventuais Encargos Moratórios; **(iii)** Remuneração dos CRI; e **(iv)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II, dos CRI Pré II ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

(xxxvi) *Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e Fianças*: Sem prejuízo do que será previsto nos Contratos de Venda e Compra, a Securitizadora, a Devedora Original e as SPEs, conforme o caso, por meio da celebração dos Contratos de Cessão, se comprometem a celebrar os Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra para formalizar a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e a outorga das Fianças em garantia das Obrigações Garantidas, pela Devedora Original, pela Stans 22 e pela Stans 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças. O Cedente, na qualidade de parte dos Contratos de Venda e Compra, anuirá ao referido aditamento desde que este não lhe acarrete qualquer obrigação ou responsabilidade adicional, nem altere, reduza ou prejudique seus direitos.

Para fins deste Termo, "Obrigações Garantidas" significam todas e quaisquer obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora Original e/ou pelas SPEs, conforme aplicável, relacionadas ao pagamento das parcelas do Preço previsto nos respectivos Contratos de Venda e Compra, em suas respectivas datas de pagamento.

(xxxvii) *Garantias*: não serão constituídas garantias reais sobre os CRI, observado que, nos termos a serem previstos nos Contratos de Cessão e mediante

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

a celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra ("Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra") que formalizarão a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, a Devedora Original, no referido ato, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding (conforme definido abaixo), se obrigará solidariamente com as respectivas SPEs, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, principal pagadora e devedora solidária responsável por todas as Obrigações Garantidas perante o Vendedor, e renunciará expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – BTG Holding"). Adicionalmente, mediante a celebração dos Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, a Stans 22 ou a Stans 23, conforme previsto abaixo, observadas as respectivas Condições Suspensivas (conforme definido abaixo) e Condições Resolutivas de cada Fiança – SPE (conforme definido abaixo), se obrigarão solidariamente com as demais SPEs, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras, principais pagadoras e devedoras solidárias responsáveis por todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas demais SPEs perante o Vendedor, nos respectivos Contratos de Venda e Compra, e renunciarão expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida ("Fiança – Stans 22" e "Fiança – Stans 23", sendo estas, quando referidas em conjunto, as "Fianças – SPEs", sendo estas, em conjunto com a Fiança – BTG Holding, as "Fianças"). Após a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra e a outorga das Fianças, os Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, serão aditados, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, para refletir a cessão, pela Devedora Original às SPEs, de sua posição contratual nos respectivos Documentos da Operação de que seja parte, e consignar a outorga, pela Devedora Original, pela STANS 22 ou pela STANS 23, conforme o caso, nos termos e condições de cada uma das respectivas Fianças e observada as Condições Suspensivas;

(xxxviii) *Condição Resolutiva – BTG Holding*: nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, sem prejuízo do previsto abaixo, uma vez apresentada a cópia das demonstrações financeiras auditadas da STANS 22 ou a cópia das demonstrações financeiras auditadas da STANS 23, o que ocorrer primeiro, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação aplicável ("Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 22" e "Demonstrações

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Financeiras Auditadas da STANS 23", respectivamente), referente ao último exercício social imediatamente anterior da STANS 22 ou da STANS 23, conforme o caso ("Condição Resolutiva – BTG Holding"), a Fiança – BTG Holding outorgada pela Devedora Original nos Contratos de Venda e Compra será resolvida automaticamente, de pleno direito, em relação a todos os Contratos de Venda e Compra;

(xxxix) *Condições Suspensivas*: nos termos do artigo 125 do Código Civil, cada Fiança – STANS 22 ou Fiança – STANS 23, conforme o caso, será constituída sob condição suspensiva, nos seguintes termos: **(a)** a Fiança – STANS 22 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 22, referente ao último exercício social imediatamente anterior da STANS 22, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22"); e **(b)** a Fiança – STANS 23 somente se tornará plenamente eficaz após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 23, referente ao último exercício social imediatamente anterior da STANS 23, e a consequente implementação da Condição Resolutiva – BTG Holding ("Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23" e, em conjunto com a Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22, as "Condições Suspensivas"). A Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22 ou a Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23, conforme o caso, será considerada automaticamente cumprida após a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 22 ou das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 23, conforme aplicável. A SPE cuja Condição Suspensiva for primeiro verificada passará a ser a fiadora de todos os Contratos de Venda e Compra, exceto aqueles cuja respectiva SPE configurar como Nova Devedora. Mediante o cumprimento da respectiva Condição Suspensiva, a Fiança – STANS 22 ou a Fiança – STANS 23, conforme o caso, passará a ter eficácia automaticamente, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Cedente, pela Devedora Original, pela Cessionária e/ou pelas SPEs ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI. Para fins de clareza, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22, a Fiança – Stans 22 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 23 automaticamente resolvida nos termos do item (xl) abaixo. Do mesmo modo, caso seja verificada a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 23, a Fiança – Stans 23 passará a ter eficácia automaticamente e a Condição Suspensiva da Fiança – Stans 22 não será implementada, sendo a Fiança – Stans 22 automaticamente resolvida nos termos do item (xl) abaixo.;

(xl) *Condições Resolutivas das Fianças – SPEs*: nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, as fianças das SPEs serão resolvidas automaticamente, de pleno direito, nas seguintes hipóteses: **(a)** em relação à Fiança – STANS 22, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 23 e a

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23 anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22; **(b)** exclusivamente caso a Fiança – STANS 22 esteja vigente, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora, caso aplicável, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ou com a regulamentação aplicável, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora (em conjunto, as "Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22"); **(c)** em relação à Fiança – STANS 23, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da STANS 22 e a consequente implementação da Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22 anteriormente à implementação da Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23; ou **(d)** exclusivamente caso a Fiança – STANS 23 esteja vigente, a apresentação de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Nova Devedora, caso aplicável, referente ao último exercício social imediatamente anterior da Nova Devedora (em conjunto, as "Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23" e, em conjunto com as Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22, as "Condições Resolutivas das Fianças – SPEs").

(xli) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xlii) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xliii) *Subordinação*: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xliv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xlv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estejam registrados, Matrícula dos Imóveis e Situação de Registro*: conforme indicados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xlvi) *Os Imóveis objeto do crédito têm "habite-se":* sim;

(xlvii) *Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591:* não;

(xlviii) *Código ISIN dos CRI*: a ser obtido oportunamente;

(xlix) *Utilização de Derivativos*: não há;

(l) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos:* nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(li) *Classificação de Risco dos CRI*: não foi contratada agência de classificação de risco, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão;

(lii) *Número de Ordem*: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 4; e

(liii) *Revolvência*: Não há.

3.2 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão de cada um dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme previsto no respectivo Contrato de Cessão.

3.2.1 Os valores obtidos, pelo Cedente, com a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão utilizados livremente pelo Cedente.

3.2.2 Conforme declarado nos Contratos de Cessão e na declaração constante no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os Imóveis e os Créditos Imobiliários não foram vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pelo Cedente e/ou pela Devedora.

3.3 VINCULAÇÃO DOS PAGAMENTOS. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DECORRENTE DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS. Nos termos do item 8 do Anexo II dos Contratos de Cessão, a Devedora poderá, a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão e neste Termo de Securitização, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares de CRI, realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade **(a)** de qualquer um dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva série), ou **(b)** da totalidade dos Créditos Imobiliários (e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI), sendo vedado o pagamento antecipado parcial de qualquer um dos Créditos Imobiliários, consequentemente, dos CRI de uma respectiva série ("Pagamento Antecipado Facultativo"), observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão.

3.4.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI IPCA I, dos CRI DI II, dos CRI Pré II ou dos CRI IPCA II ou da totalidade dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("Resgate Antecipado dos CRI").

3.4.2 Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, a Devedora, conforme o caso, deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, informando **(i)** se o Pagamento Antecipado Facultativo compreenderá a totalidade dos Créditos Imobiliários DI I, dos Créditos Imobiliários Pré I, dos Créditos Imobiliários IPCA I, os Créditos Imobiliários DI II, dos Créditos Imobiliários Pré II ou dos Créditos Imobiliários IPCA II ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso; **(ii)** a data esperada para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, observado o prazo de antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis e máximo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis da data de comunicação; **(iii)** demais informações eventualmente necessárias para a realização do Pagamento Antecipado Facultativo, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

3.4.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente a:

(1) *Para os Créditos Imobiliários DI I e os Créditos Imobiliários DI II*:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, o valor devido pela Devedora, observada a Alocação Lastro será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, ou da data do pagamento da Remuneração CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo pagamento antecipado (exclusive) e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a efetiva data do Resgate Antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula abaixo ("Valor de Resgate Antecipado"):

$$PUprêmio = \left[(1+i)^{\frac{DU}{252}} - 1\right] \times \text{PU}$$

onde:

PUprêmio = prêmio de pagamento antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,10% (dez centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI DI I até a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou da data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI DI II até a Data de Vencimento dos CRI DI II, conforme o caso; e

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II.

(2) *Para Créditos Imobiliários Pré I e os Créditos Imobiliários Pré II:*

O pagamento antecipado facultativo dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II será realizado mediante pagamento do **montante equivalente ao maior entre (i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, conforme o caso, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento antecipado e demais encargos devidos e não pagos até a data do pagamento antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré I e/ou da Remuneração dos CRI Pré II, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, respectivamente, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, acrescido exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo correspondente a (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) para os CRI Pré II, e calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios devidos e não pagos:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)\right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II;

VNEk = Valor Nominal Unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I e/ou a Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II, conforme o caso, referenciado à primeira Data de Integralização dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, sendo "n" um número inteiro; e

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TaxaDesconto) \times (1 + Prêmio\ CRI\ Pré)]^{\frac{nk}{252}}\}$$

onde:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Taxa Desconto = corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na *internet*, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II, conforme o caso;

Prêmio CRI Pré = equivalente ao spread negativo correspondente a (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI Pré I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos) para os CRI Pré II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do resgate antecipado facultativo dos CRI Pré I e/ou dos CRI Pré II e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

(3) *Para os Créditos Imobiliários IPCA I e/ou os Créditos Imobiliários IPCA II:*

O valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior:

(i) **(a)** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido **(1)** da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(2)** Encargos Moratórios, se houver; e **(3)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II; ou

(ii) soma do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou da Remuneração dos CRI IPCA II aplicável, utilizando como taxa de desconto a Taxa de Desconto Base (conforme abaixo definida), acrescida exponencialmente do Fator Prêmio (conforme abaixo definido), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI IPCA I e/ou aos CRI IPCA II:

$$\text{VP} = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}xC\right)\right]$$

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

VP = somatório do valor presente das parcelas remanescentes de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II e da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II até a data do resgate, e calculado conforme definido na Cláusula 4 abaixo;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [((1 + Taxa\ de\ Desconto\ Base) * ((1 + Prêmio\ CRI\ IPCA))^{(nk/252)}]$$

Taxa de Desconto Base = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI IPCA I e/ou dos CRI IPCA II na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

Prêmio CRI IPCA = equivalente ao spread negativo de (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento) para os CRI IPCA I e/ou (ii) 0,30% (trinta centésimos) para os CRI IPCA II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

3.5 Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** menção ao valor do Resgate Antecipado dos CRI; **(iii)** se o Resgate Antecipado dos CRI corresponde à totalidade dos CRI ou à totalidade de uma das séries dos CRI; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(i) os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados;

(ii) a data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(iii) não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o regate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI; e

(iv) o Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.6 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DECORRENTE DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL POR ALTERAÇÃO DE TRIBUTOS. Nos termos do item 9 do Anexo II aos Contratos de Cessão, caso a Devedora tenha que acrescer qualquer valor aos pagamentos por eles devidos nos termos do item (e) da Cláusula 4.2 dos Contratos de Cessão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento antecipado da totalidade do Preço previsto nos Contratos de Cessão (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários), sendo vedado o pagamento antecipado parcial do Preço previsto nos respectivos Contratos de Cessão (e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários). Tal pagamento poderá ser realizado a qualquer tempo e com comunicado à Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Banco Liquidante de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data da proposta para o pagamento, informando **(a)** a data em que o pagamento dos Créditos Imobiliários será realizado; **(b)** descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão; e **(c)** demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários ("Comunicação de Alteração de Tributos" e "Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos", respectivamente), observados os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Cessão.

3.6.1 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos pela Devedora, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos ("Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos"), sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

3.6.2 Para realização do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos, a Emissora deverá, no Dia Útil seguinte ao recebimento da Comunicação de Alteração de Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado dos CRI a ser realizado.

3.6.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI por Alteração de Tributos decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II e ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, conforme o caso, se houver, não sendo devido qualquer prêmio.

3.7 OFERTA FACULTATIVA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar por escrito ("Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado") à Emissora que esta realize oferta facultativa de pagamento antecipado integral dos CRI e/ou dos CRI de qualquer uma das respectivas séries, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

3.7.1 Nesse caso, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI ("Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), informando a respeito da realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador.

3.7.2 A Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e, consequentemente, o Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado deverão **(a)** conter os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("Prazo de Adesão"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI, incluindo mas não se limitando se será oferecido prêmio (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

séries) pela Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado está condicionada a qualquer evento.

3.7.3 Até o Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Adesão a Emissora comunicará a Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e a Devedora deverá, dentro de até 3 (três) Dias Úteis do recebimento da comunicação pela Emissora, confirmar à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Solicitação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

3.7.4 Caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado correspondente aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Imobiliários da respectiva série, em montante correspondente aos CRI objeto de resgate nos termos desta Cláusula ("Valor do Resgate") e a Emissora utilizará os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, na data do pagamento do Valor do Resgate, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI.

3.7.5 O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado do número de CRI IPCA I e/ou de CRI IPCA II, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a data de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora (que não poderá ser negativo e poderá ser distinto para cada uma das séries); e **(iv)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, devidos e não pagos até a data do pagamento dos CRI, conforme o caso, se houver.

3.7.6 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI.

3.7.7 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial *e pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I" e "Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II", conforme o caso) a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual ao número de Dias Úteis entre a data de liquidação (inclusive) e a próxima Data de Aniversário;

sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, ou **(ii)** na Data de Aniversário imediatamente anterior dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Se até a Data de Aniversário dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado" e "Projeção", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + Projeção)$$

onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre os Titulares de CRI e a Securitizadora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizado considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.1.2 *Indisponibilidade do IPCA*

4.1.2.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

de aplicação do IPCA aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II, e consequentemente aos Créditos Imobiliários IPCA I e aos Créditos Imobiliários IPCA II, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos Créditos Imobiliários IPCA I e aos Créditos Imobiliários IPCA II, aos CRI IPCA I e aos CRI IPCA II, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I e Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, respectivamente e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários IPCA I e dos Créditos Imobiliários IPCA II a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos Créditos Imobiliários IPCA I e dos Créditos Imobiliários IPCA II e, consequentemente, dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Créditos Imobiliários IPCA I e aos Créditos Imobiliários IPCA II e, consequentemente dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, previstas nos Documentos da Operação, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

4.1.2.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I e da Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I e da Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos Créditos Imobiliários IPCA I e aos Créditos Imobiliários IPCA II e, consequentemente, aos CRI IPCA I e aos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CRI IPCA II.

4.1.2.3. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA I e na Assembleia Especial de Titulares de CRI IPCA II previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares de CRI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária o último IPCA divulgado oficialmente.

4.2 REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.2.1 *Remuneração dos CRI DI I.* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI I"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI I"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

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

"VNe" = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n} \left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente aos CRI DI I, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI I; e

"TDI_k" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI DI I:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI DI I (exemplo: para cálculo da Remuneração

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

dos CRI DI I no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto neste Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI I será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI I.

4.2.2 *Remuneração dos CRI Pré I*. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos CRI Pré I", respectivamente). A Remuneração CRI Pré I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré I devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Pré I, na Data de Integralização dos CRI Pré I, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré I; e

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré I ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré I e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

4.2.3 *Remuneração dos CRI IPCA I:* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA I"). A Remuneração dos CRI IPCA I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \, x \, (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA I devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = valor atualizado dos CRI IPCA I calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto IPCA I; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a última data do pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.2.4 *Remuneração dos CRI DI II:* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI DI II"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a fórmula abaixo prevista:

$$J = VN_e \times (FatorDI - 1)$$

onde:

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

"VNe" = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou seu saldo,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

"FatorDI" = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

"n" = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo "k" um número inteiro;

"p" = percentual da variação acumulada da Taxa DI referente aos CRI DI II, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 2 (duas) casas decimais e, em qualquer caso, limitado à Taxa Teto DI II; e

"TDIk" = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:
"DIk" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"k" = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração dos CRI DI II:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito do cálculo de TDIk será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da Remuneração dos CRI DI II (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI DI II no dia 16, a Taxa DI considerada para cálculo de TDIk será a publicada no dia 15 pela B3, pressupondo-se que os dias 15 e 16 são Dias Úteis), sendo que, conforme previsto neste Termo de Securitização, para efeito do cálculo de TDIK na remuneração dos CRI DI II será sempre considerada a Taxa DI divulgada no primeiro Dia Útil anterior à data do cálculo da remuneração dos CRI DI II.

4.2.5 Indisponibilidade da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI DI I e/ou os CRI DI II, conforme o caso, os Créditos Imobiliários DI I e os Créditos Imobiliários DI II, respectivamente, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora e da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.2.5.1 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI DI I e/ou os Titulares de CRI DI II definirão, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e de Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, a ser convocada pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva DI"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

4.2.5.2 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e de Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos Créditos Imobiliários DI I e da Remuneração dos Créditos Imobiliários DI II, e consequentemente da remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, respectivamente, desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.5.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os Titulares dos CRI DI I e/ou os Titulares dos CRI DI II, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e/ou da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II, nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá pagar antecipadamente os Créditos Imobiliários DI I e/ou os Créditos Imobiliários DI II, conforme o caso, na forma prevista nos Contratos de Venda e Compra (com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II pela Securitizadora, conforme o caso) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI DI I e/ou da Assembleia Especial de Titulares de CRI DI II ou, ainda, da data em que deveria ser realizada tal assembleia, caso esta não seja instalada em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 4.2.5.4 abaixo.

4.2.5.4 O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários DI I e/ou dos Créditos Imobiliários DI II, conforme o caso, pela Devedora, observada a Alocação Lastro, na hipótese prevista na Cláusula 4.2.5.3 acima ensejará o resgate antecipado da totalidade dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, pela Securitizadora, que deverá pagar aos Titulares dos CRI DI I e/ou Titulares dos CRI DI II e, conforme o caso, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II, conforme o caso, devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração dos CRI DI I e/ou Remuneração dos CRI DI II a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a última Taxa DI divulgada.

4.2.5.5 A Securitizadora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, observada a Alocação Lastro, em razão do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários DI I e/ou dos Créditos Imobiliários DI II, para o pagamento, aos Titulares dos CRI DI I e/ou Titulares dos CRI DI II, respectivamente, do valor devido, nos termos da Cláusula 4.2.5.4 acima, em razão do resgate antecipado dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de alocação dos recursos elencada na Cláusula 3.1.2, item (xxxv), deste Termo de Securitização.

4.2.6 *Remuneração dos CRI Pré II*: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Pré II ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos CRI Pré II", respectivamente). A Remuneração dos CRI Pré II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré II devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor da Remuneração dos CRI Pré II, na Data de Integralização dos CRI Pré II, ou seu saldo, conforme o caso, após a data da última amortização, ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[(\frac{taxa}{100} + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré II; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Pré II ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI Pré II e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

4.2.7 *Remuneração dos CRI IPCA II*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano ("Taxa Teto IPCA II"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI IPCA II"). A Remuneração dos CRI IPCA II será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA II devida ao final do Período de Capitalização IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

Sendo que*:*

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI IPCA II;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II, no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, 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

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.3 O "Período de Capitalização IPCA" significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive) dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização IPCA, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização IPCA. Cada Período de Capitalização IPCA sucede o

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI IPCA I ou a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso.

4.4 A remuneração final dos CRI e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e das CCI, será ratificada por meio de aditamento aos Documentos da Operação, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Cedente, da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

4.5 PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.5.1 *Pagamento da Remuneração dos CRI DI I*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI I, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I").

4.5.2 *Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI Pré I será paga todo mês a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de novembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI Pré I, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I").

4.5.3 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA I será paga nos meses de abril e outubro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I").

4.5.4 *Pagamento da Remuneração dos CRI DI II*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI DI II será paga nos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último, na Data de Vencimento dos CRI DI II, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II").

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

4.5.5 *Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI Pré II será paga todo mês a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de novembro de 2026 e o último, na Data de Vencimento dos CRI Pré II, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II").

4.5.6 *Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI IPCA II será paga nos meses de abril e outubro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2027 e o último, na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, sendo os demais nas datas de pagamento especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA II" e quando em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA I, a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II e a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré II, "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 *Pagamentos*: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora até 10:00h da data em que forem devidos nos termos dos Contratos de Venda e Compra e/ou dos Contratos de Cessão, conforme aplicável. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário e as referidas datas, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 CONDIÇÕES PRECEDENTES DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

6.1 Conforme previsto nos Contratos de Cessão, o pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários e a integralização dos CRI estará condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme refletidas abaixo:

(a) formalização do aditamento dos Contratos de Venda e Compra para incluir em referidos instrumentos, as condições previstas no Anexo II dos Contratos de Cessão, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

já obtidas eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, a ser atestado pelo assessor legal contratado pela Devedora em opinião legal;

(b) registro deste Termo de Securitização na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

(c) registro dos Contratos de Cessão no Cartório RTD (conforme definido nos respectivos Contratos de Cessão);

(d) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(e) implementação integral ou renúncia, conforme o caso, de todas as condições precedentes definidas e dispostas nos Contratos de Venda e Compra;

(f) obtenção de todas as aprovações societárias e de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pelo Cedente, pela Securitizadora e pela Devedora;

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Securitizadora ou pela Devedora nos Contratos de Cessão, nos Contratos de Venda e Compra e nos demais Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas em relação à data em que foram prestadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Securitizadora e pela Devedora na Data de Integralização;

(j) verificação de que quaisquer declarações dadas pelo Cedente nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Venda e Compra não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas;

(k) encaminhamento, pelo assessor legal contratado pela Devedora, de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, atestando os aspectos jurídicos relevantes da Operação de Securitização e dos Documentos da Operação e informando a verificação de quem assinou os documentos tinha poderes para tanto;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

e

(l) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, mediante o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação.

7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime melhores esforços de colocação para os CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 Tendo em vista o rito e que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores, conforme Cláusula 3.1.2, item (xxii), acima, **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospectos e Lâmina da Oferta, para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou ou realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e na Cláusula 3.1.2, item (xxiv), acima.

7.3 O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

7.4 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)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

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

7.4.2 A distribuição pública dos CRI será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada colocação do Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja colocado no âmbito da Oferta, a Oferta não será efetivada e as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão restituídos aos Investidores sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ("Critério de Restituição").

7.4.3 Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI.

7.5 Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação"). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

7.6 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto Preliminar, e pela Emissora, nos termos do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

8 FORMADOR DE MERCADO

8.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.2 Nos termos dos Normativos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deve desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

9 ESCRITURAÇÃO

9.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

10 BANCO LIQUIDANTE

10.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

11 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

11.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

12.1 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada 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 para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

escrituração, do Contrato de Custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender(em) suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; ou **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

12.1.1 Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da aprovação da substituição aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o dever do Escriturador, do Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.2 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ii)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, caso o novo escriturador, instituição custodiante, banco liquidante ou auditor independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, seja contratado sob os mesmos termos e condições que o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, e faça jus à uma remuneração igual ou inferior àquela prevista neste Termo de Securitização ao respectivo prestador de serviço.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

12.3 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

12.4 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13 VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

13.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo um Evento de Inadimplemento Automático, a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático e/ou um Evento de Multa Indenizatória na forma prevista nas Cláusulas abaixo, as SPEs e/ou a BTG Holding estão obrigadas, conforme o caso, a pagar antecipadamente o saldo remanescente das parcelas dos Contratos de Venda e Compra, representativas dos Créditos Imobiliários e a Emissora estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados.

13.2 *Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários*. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Para fins de esclarecimento, as obrigações previstas nesta Cláusula 13 serão aplicáveis à BTG Holding somente até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding.

13.2.1 São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Automático"), conforme previstos no item 11.1 do Anexo II do Contrato de Cessão, os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, exceto se a liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção ocorrer em decorrência **(1)** da incorporação e/ou qualquer eventos de sucessão societária das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, por alguma suas Controladas e desde que sejam mantidas todas as obrigações dos Contratos de Venda e Compra; e **(2)** de Reorganização Societária; **(b)** decretação de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, ou de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, suas Controladoras, Controladas, Coligadas e afiliadas; ou

(iii) declaração de vencimento antecipado de qualquer um dos Contratos de Venda e Compra que originam os Créditos Imobiliários lastro dos CRI;

13.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações de pagar o Preço pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático"), conforme previstos no item 11.2 do Anexo II do Contrato de Cessão, os seguintes:

(i) descumprimento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de comunicação do referido descumprimento pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta, sem a prévia anuência da Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização, especialmente convocada para este fim, salvo se a cessão ocorrer a qualquer Controlada direta ou indireta da BTG G7 Holding, excetuadas as hipóteses previstas nos Contratos de Venda e Compra e/ou nos Contratos de Cessão ou em qualquer Documento da Oferta decorrentes da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra;

(iii) não pagamento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão na respectiva data de pagamento prevista, que possa resultar qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, que afete de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

forma adversa e material a capacidade das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Contratos de Cessão ou dos Contratos de Venda e Compra ("Efeito Adverso Relevante"), desde que tal Efeito Adverso Relevante corresponda a valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, e que não possa ser sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, nos Documentos da Operação provaram-se falsas ou enganosas na época em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação pela Securitizadora às SPEs e/ou à BTG Holding, conforme o caso;

(v) se os Contratos de Venda e Compra e/ou os Contrato de Cessão ou qualquer de suas disposições essenciais forem declarados inválidos, ineficazes, nulos ou inexequíveis, por decisão judicial transitada em julgado;

(vi) alteração do Controle direto ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em Assembleia Especial convocada especificamente para este fim, exceto caso o BTG G7 HOLDING continue sendo Controlador direto e/ou indireto das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que o BTG G7 Holding (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s)) continue sendo o Controlador direto ou indireto do Banco BTG Pactual S.A. ("Reorganização Societária");

(vii) distribuição e/ou pagamento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, caso as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nos Contratos de Venda e Compra, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, e que resulte em obrigação de pagamento pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, de valor,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época do respectivo evento; ou

(ix) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas ou instrumentos financeiros das SPEs e/ou da BTG Holding, conforme o caso, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado.

13.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

13.2.4 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 13.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de curas apontados acima, a Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI que será regida de acordo com a Cláusula 19 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 5 abaixo. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, os CRI vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

13.2.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, observada a Alocação Lastro, obrigam-se a pagar o valor do saldo dos Créditos Imobiliários, acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que as SPEs e/ou a BTG Holding, conforme o caso, recebam comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Nas hipóteses de vencimento antecipado previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, **(1)** acrescido da Remuneração da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações dos Créditos Imobiliários.

13.2.6 As SPEs e a BTG Holding, conforme o caso, obrigaram-se, nos termos dos Contratos de Cessão, a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pelas SPEs e/ou pela BTG Holding, conforme o caso, não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como nos Contratos de Venda e Compra, e nos Contratos de Cessão, conforme o caso, inclusive convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual Evento de Inadimplemento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Inadimplemento Automático.

13.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência eletrônica encaminhada pelo Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

13.3 *Eventos de Multa Indenizatória*. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento de cada Preço de Cessão, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória previstos na Cláusula 13.3.1 abaixo, a Devedora, observada a Alocação Lastro, estará obrigada a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, acrescido da Remuneração da respectiva série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Multa Indenizatória") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

13.3.1 São eventos de multa indenizatória que acarretam a obrigação de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

pagamento da Multa Indenizatória ("Eventos de Multa Indenizatória"): **(i)** extinção, resolução ou rescisão dos Contratos de Venda e Compra após o pagamento do respectivo Preço de Cessão, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão; ou **(ii)** inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto dos Contratos de Venda e Compra, após o pagamento do Preço de Cessão.

13.3.2 Caso a Securitizadora receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar as SPEs e a BTG Holding, conforme o caso, para que realizem o pagamento dos valores previstos na Cláusula 13.3 acima, em até 60 (sessenta) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("Notificação Multa Indenizatória").

13.3.3 Nas hipóteses de Multa Indenizatória previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I ou dos CRI IPCA II, conforme o caso, **(1)** acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI, a ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento da Multa Indenizatória.

13.3.4 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência eletrônica encaminhada pelo Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da data do resgate antecipado, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14 GARANTIAS

14.1 Os Créditos Imobiliários e os CRI não contarão com quaisquer garantias e/ou garantia flutuante da Emissora e/ou de qualquer terceiro ou das SPEs, 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.

14.2 Não obstante, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e mediante a celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra mencionados nos Contratos de Cessão, no mesmo ato da Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

a Devedora Original, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, outorgará, em benefício da Securitizadora, a Fiança – BTG Holding, e a STANS 22 ou a STANS 23, conforme o caso, observada a respectiva Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23, conforme o caso, e as respectivas Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23, conforme o caso, outorgará a Fiança – STANS 22 ou Fiança – STANS 23, conforme o caso.

14.3 A Fiança – BTG Holding a ser outorgada nos Contratos de Venda e Compra permanecerá válida a partir da data de celebração dos aditamentos aos Contratos de Venda e Compra até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação da Condição Resolutiva – BTG Holding, o que ocorrer primeiro. Cada Fiança – STANS 22 ou Fiança – STANS 23, conforme o caso, produzirá efeitos a partir da verificação da respectiva Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22 ou Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23, conforme o caso, e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas ou até a verificação de qualquer das respectivas Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22 ou Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.

15 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

15.1 *Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora nos termos da regulamentação aplicável, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

15.2 *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

15.3 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;
(ii) saldo devedor dos CRI;
(iii) critério de atualização monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II;
(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
(v) data de vencimento final dos CRI;
(vi) valor recebido da Devedora; e
(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

15.4 *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15.5 *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.5.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

15.6 *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.2 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pela adequada supervisão de tais prestadores de serviços no âmbito da Oferta.

15.7 *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, em até 1 (um) Dia Útil após suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das obrigações dos Créditos Imobiliários, previstos nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 15.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

15.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

15.7.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

15.8 A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, 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 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) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) 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;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e devidamente assinado;

(viii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(ix) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(x) assegurará que os créditos imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

(xi) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e

(xiii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10 Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI.

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(iii) manter os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes dos Contratos de Venda e Compra vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 Na forma da Lei 11.076, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

16.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

16.2.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos a partir das Aplicações Financeiras Permitidas integrarão automaticamente o Patrimônio Separado.

16.2.3 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

16.3 Na forma dos artigos 25 a 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.

16.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

(i) a custódia das Escrituras de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

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

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

16.5 A Emissora responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, desde que tal responsabilidade seja reconhecida em sentença judicial transitada em julgado proferida por juízo competente. Eventual indenização ficará limitada aos danos diretos comprovadamente sofridos e devidamente atribuíveis à Emissora, observado que sua responsabilidade estará limitada ao montante correspondente à soma das remunerações devidas à Emissora nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

16.6 A insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

16.7 A Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado 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 ou em prazos diversos dos aqui previstos, se assim estabelecido na regulamentação ou legislação aplicável, não sendo admitida 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 dos CRI em Circulação, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 28 da Resolução CVM 60; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

16.8 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, inclusive aquelas relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização, nos termos do § 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 19 abaixo. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

16.9 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.10 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

16.10.1 Na hipótese prevista na Cláusula 16.10 acima, os recursos captados estão

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

16.10.2 Na hipótese prevista na Cláusula 16.10 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

16.11 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.

16.11.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.12 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

16.11.2 Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de dezembro de 2026.

17 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

17.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

17.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações relativas às informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Emissora, pela BTG Holding, pelas SPEs e pelo Cedente, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme atestado em declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(xii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou as SPEs e/ou com a BTG Holding que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VII deste Termo.

17.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 19 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora; e

(xix) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

17.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 17.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

17.3.2 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

17.3.3 Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 17.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 17.3 acima.

17.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado, conforme informações descritas na Cláusula 25.1 (ii). Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VII a este Termo.

17.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida na data da assinatura deste Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira data de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

liquidação financeira dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida na data da assinatura deste Termo de Securitização, podendo ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas serão devidas no dia 1o (primeiro) do mesmo mês de assinatura deste Termo de Securitização dos anos subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que ocorrer por último.

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor das parcelas devidas na data de assinatura do Termo de Securitização será devido pela Devedora ao Agente Fiduciário a título de "*abort fee*", devendo ser pago até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação, ou em até 60 (sessenta) dias contados da última disponibilização de documentos da Emissão, o que ocorrer primeiro;

(d) no caso de: (i) inadimplemento no pagamento dos CRI, da Devedora ou dos garantidores, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora ou por garantidores, (iii) alteração dos Documentos da Operação após a assinatura deste instrumento, (iv) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (v) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

verificação ou movimentação de contas bancárias vinculadas, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão das situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 12 (doze) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe;

(e) os valores indicados como remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(f) a referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data deste instrumento, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*;

(g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(h) o Patrimônio Separado ou os Titulares dos CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares dos CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares dos CRI, a Securitizadora e à Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares dos CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(i) o crédito do Agente Fiduciário por honorários e despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(j) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso; e

(k) caso o Agente Fiduciário venha a ter atribuição de movimentação de conta corrente vinculada à Emissão, parcelas mensais de R$ 1.680,00 (um mil, seiscentos e oitenta reais) por conta corrente correspondente, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mês subsequente até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer.

17.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

17.7 A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

17.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 17.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

17.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 17 acima.

17.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

17.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

17.12 É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

17.13 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI.

18 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1 Caso seja verificada a insolvência da Emissora ou ocorra qualquer um dos seguintes eventos, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e transitoriamente, a administração extraordinária do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial nos termos da Cláusula 18.4.2, observado o disposto na Cláusula 19 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme o caso ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou de quaisquer medidas antecipatórias aos eventos falimentares conforme descritas na Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

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

(iv) extinção, liquidação, dissolução ou decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado mediante decisão em processo administrativo ou judicial, o que ocorrer primeiro; e/ou

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

18.2 O cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

18.3 A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 18.1 acima, instalar-se-á nos termos previstos no parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430 e as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação, conforme o disposto no parágrafo 4º do artigo 30 da Lei 14.430.

18.3.1 Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 18.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 18.1 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

18.4 Sem prejuízo da Cláusula 18.9 abaixo, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos na Cláusula 18.1 neste Termo de Securitização;

(iv) não observância, pela Emissora, dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e Escriturador, desde que, após notificação formal do Agente Fiduciário para sanar ou justificar o descumprimento, a Emissora não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

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

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

(vii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

18.4.1 Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula 18.4acima, tendo em vista que a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

18.4.2 No caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar a ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

18.4.3 Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 18.4.2.

18.4.4 A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e definir 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 e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração), sendo certo que a Assembleia Especial convocada decidirá pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM.

18.5 A Assembleia Especial prevista na Cláusula 18.1 acima, deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula 19 abaixo.

18.6 O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

18.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos deliberados pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, mediante transferência, dos Créditos Imobiliários aos Titulares dos CRI, ou a adoção de outras medidas pertinentes à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, conforme a competência prevista no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

18.7.1 Na hipótese da Cláusula 18.1, acima, e observado o disposto na Cláusula 18.4, destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida nova securitizadora (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

18.8 A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

18.9 Demais Eventos de Substituição da Securitizadora

18.9.1 Além das hipóteses descritas acima e na regulamentação aplicável, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado também poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) caso haja qualquer alteração relevante negativa na condição financeira e/ou reputacional da Securitizadora, que possa vir a razoavelmente comprometer de forma negativa a administração do Patrimônio Separado. Para fins de esclarecimento: (a) será facultada à Emissora anteriormente à convocação da assembleia para deliberar sua substituição, nos termos da Cláusula 18.9.2 abaixo, sanar o evento mediante o envio de manifestação de que o fato imputável não tem condão de impactar adversamente a capacidade de a Securitizadora de continuar a administrar o Patrimônio Separado. Tal manifestação deverá ser avaliada satisfatoriamente pelos Titulares dos CRI, os quais não poderão negar procedência da manifestação injustificadamente; e (b) a deliberação pela sua substituição deverá se dar pelo quórum de deliberação previsto na Cláusula 18.9.4 abaixo;

(ii) caso seja instaurado procedimento administrativo ou judicial contra a Securitizadora relacionado à averiguação de descumprimento relevante das normas relativas à administração dos patrimônios separados de sua

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

emissão (incluindo deste Patrimônio Separado), tais como possíveis desvios de finalidade dos patrimônios separados, quebra dos deveres fiduciários da Securitizadora relativos à administração dos seus patrimônios separados, falhas nas elaborações das demonstrações financeiras dos patrimônios separados, insuficiência de procedimentos adequados de gestão dos patrimônios separados, dentre outros e, não seja sanado e/ou revertido pela Securitizadora no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contados da instauração do referido procedimento administrativo ou judicial; e

(iii) caso a Emissora renuncie à administração do Patrimônio Separado.

18.9.2 Para os fins da Cláusula 18.9.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverão, ato contínuo à configuração de algumas das hipóteses acima descritas, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora. Tal assembleia convocada em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

18.9.3 No caso de convocação da Assembleia a que se refere o item "i" da Cláusula 18.9.1 acima, os responsáveis pela convocação poderão já pré-indicar a securitizadora substituta ("Nova Securitizadora"), a qual deverá ter aceitado a sua qualidade de nova administradora do Patrimônio Separado e estará somente condicionada à sua aprovação pela Assembleia Especial, bem como ter apresentado todas as suas condições de contratação (inclusive a nível de taxas de remuneração).

18.9.4 No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere a Cláusula 18.9.1, item "i" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 18.9.7 abaixo, **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido em segunda convocação, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

18.9.5 No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere a Cláusula

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

18.9.1, itens "ii" e "iii" acima, tal troca de securitizadora deverá ser aprovada nos termos do artigo 30, §4º da Resolução CVM 60, por, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(b)** 50% (cinquenta por cento) dos presentes na Assembleia Especial, desde que estejam presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Caso **(i)** a troca não seja aprovada, observado o disposto na Cláusula 18.9.7 abaixo com relação aos itens "ii" e "iii", **(ii)** a Assembleia Especial não seja instalada em segunda convocação, ou **(iii)** o quórum de deliberação não seja atingido, a Securitizadora permanecerá na administração do Patrimônio Separado.

18.9.6 Caso a Nova Securitizadora que venha a ser eventualmente indicada venha a reduzir os seus custos de contratação no decorrer do prazo de convocação da Assembleia Especial ou no âmbito da própria Assembleia Especial, aqueles Titulares dos CRI que já tiverem demonstrado seu aceite à proposta de substituição serão ainda assim considerados para fins de contagem do quórum de deliberação, desde já anuindo, por meio da aquisição ou subscrição dos CRI, com referida contagem.

18.9.7 No caso de convocação da Assembleia Especial a que se refere os itens da Cláusula 18.9.1, caso a Assembleia Especial não chegue a um consenso sobre a aprovação de Nova Securitizadora, os Titulares dos CRI terão a competência de definir pela forma de administração do Patrimônio Separado, seja pela continuidade da Securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado no caso de um evento do inciso (ii) da Cláusula 18.9.1 acima. No entanto, para os demais casos, caso não se decida pela aprovação de uma nova securitizadora, a Securitizadora se manterá na administração do Patrimônio Separado até a convocação de uma nova Assembleia Especial para definição da Nova Securitizadora, ou decidir que se prossiga à liquidação do Patrimônio Separado.

18.9.8 Uma vez aprovada a Nova Securitizadora, a substituição da Securitizadora se operará de pleno direito e enquanto os aditamentos a que se referem a Cláusula 18.9.9 abaixo não forem formalizados, para fins de exercício de direitos e cumprimento de obrigações, todas as menções à "Securitizadora" passarão a ser lidas na qualidade da Nova Securitizadora.

18.9.9 À Assembleia Especial que deliberar pela substituição da Securitizadora caberá estipular os prazos nos quais as Partes deverão celebrar aditamentos ao presente Termo de Securitização e ao demais Documentos da Operação, conforme necessário, para formalizar a assunção, pela Nova Securitizadora, de todos os direitos, obrigações, deveres, responsabilidades e declarações constantes nos Documentos da Operação e decorrentes de sua assunção da titularidade do Patrimônio Separado.

18.9.10 A Securitizadora se compromete, desde já, a praticar todos os atos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

necessários à viabilização adequada da transferência da titularidade do Patrimônio Separado e de seus direitos e obrigações à Nova Securitizadora, colaborando, inclusive, no fornecimento de todas as informações necessárias para que a Nova Securitizadora exerça seus direitos. Para tanto, desde já, outorga ao Agente Fiduciário e à Nova Securitizadora, condicionado à aprovação de sua substituição, mandato irrevogável e irretratável, em causa própria (no caso da Nova Securitizadora), na forma dos artigos 684, 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, com poderes amplos, gerais e específicos para, em nome da Securitizadora, praticar todos os atos necessários à formalização e à efetivação de sua substituição se vier a ser aprovada e à transferência da titularidade dos bens que compõem o Patrimônio Separado para a propriedade fiduciária da Nova Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização.

19 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

19.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações ou exclusões nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, dos CRI Pré I, dos CRI DI II e dos CRI Pré II ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II ; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva série, Atualização Monetária dos CRI IPCA I e dos CRI IPCA II, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série; **(3)** Data de Vencimento dos CRI da respectiva série; **(4)** qualquer das formas de resgate antecipado dos CRI da respectiva série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, **(a)** à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, das SPEs, da BTG Holding e/ou em relação aos Eventos de Inadimplemento; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 19; **(d)** obrigações

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(g)** criação de qualquer evento de repactuação; e **(h)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, em relação ao(s) Evento(s) de Inadimplemento, nos termos previstos nos Contratos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

19.2 *Competência*. Observado o disposto acima, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na Administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da Administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

19.2.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries.

19.2.2 A destituição e substituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

19.2.1 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 19.2.2 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a Administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

19.3 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Contratos de Cessão, conforme aplicável, nos Contratos de Venda e Compra ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

19.3.1 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

19.3.2 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

19.4 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.5 *Convocação*. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: (i) pela Emissora; (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI; (iii) pela CVM; ou (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, devendo observar a Cláusula 19.10.

19.5.1 A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, bem como no sistema Fundos.Net, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente, em qualquer dos casos, a contar da data em que se pretende realizar a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável, e ressalvado que, nas Assembleias de Titulares dos CRI convocadas para deliberar sobre a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, a antecedência mínima para a primeira convocação será de 15 (quinze) dias corridos, mantendo-se o prazo de 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento e correio eletrônico (*e-mail*), sendo admitida, a convocação, pela Emissora, quando realizada na forma prevista no artigo 26 da Resolução CVM 60.

19.5.2 É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º-

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

A da Resolução CVM 60.

19.6 Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI e/ou Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série às quais comparecerem todos os Titulares de CRI e/ou todos os Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

19.7 O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 19.5 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

19.8 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora e/ou Agente Fiduciário, contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI conforme previsto no artigo 11, (xvi) da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

19.9 Meio de Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

19.9.1 Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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

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

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

19.11 Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

19.12 A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

19.14 *Presidência*. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

19.15 *Instalação*. Exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

19.16 *Quórum de Deliberação*. As deliberações em Assembleias Especiais realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos dos §§ 3º e 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação em primeira ou segunda convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação observado que **(a)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem a favor do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, **(b)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários;

(ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação, **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e, **(b)** em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação. Caso seja necessária

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

qualquer alteração em qualquer Documento da Operação em decorrência de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), tal alteração deverá ser realizada com base no quórum previsto neste item;

(iii) as deliberações que impliquem em alteração **(a)** da atualização monetária, remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento; **(b)** de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI; **(d)** na redação de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Multa Indenizatória; ou **(e)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação; e

(iv) todas as demais deliberações que não as previstas nos itens (i), (ii) e (iii) e/ou que não possuam quórum específico previsto neste Termo de Securitização, dependerão de aprovação dos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em qualquer convocação.

19.16.1 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

19.16.2 Cada CRI, nas Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

19.16.3 Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

19.16.4 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 19.16.3 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 19.16.3 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

19.16.5 Em todos os casos acima descritos, (a) as Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão sempre realizadas separadamente entre as séries, exceto se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as séries, caso em que poderá ser conjunta; e (b) os Titulares de CRI que possuam qualquer interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado não poderão votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de deliberações.

20 DESPESAS DA EMISSÃO

20.1 *Despesas da Devedora*: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), conforme previstas no Anexo X deste Termo de Securitização serão arcadas pela Devedora, observada a Alocação Lastro, mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), sendo que os recursos necessários ao pagamento das Despesas *flat* indicadas abaixo integrarão o Fundo de Despesas e serão depositados pela Devedora na Conta Centralizadora na primeira Data de Integralização, observada a Alocação Lastro, e as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes previstas abaixo serão pagas pela Emissora mediante utilização dos recursos existentes no Fundo de Despesas nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) anuais, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$30.000 (trinta mil reais), a ser paga à Securitizadora em até

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$25.000 (vinte e cinco mil reais), a ser pago à Securitizadora, na Data de Integralização;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho, caso sejam necessários serviços extraordinários, incluindo, sem limitação: (i) renegociação, reestruturação ou alteração das condições da Operação de Securitização; (ii) elaboração de aditamentos aos documentos da Operação de Securitização; (iii) participação em reuniões, conferências telefônicas, assembleias gerais ou quaisquer interações com investidores, prestadores de serviço, devedores, garantidores ou terceiros relacionados à Operação de Securitização; (iv) adoção de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança, recuperação de crédito ou excussão de garantias; (v) implementação das deliberações tomadas em assembleias e (c.2) R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) em caso de necessidade de acompanhamento de covenants financeiros;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas por rata die, se necessário; e

(e) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos das Escrituras de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro de todas as CCI, será devida parcela única no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(b) pela custódia das Escrituras de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira ser devida na data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, a qual poderá ser paga sem qualquer acréscimo até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro, e as demais no dia 1º (primeiro) do mesmo mês de assinatura dos anos subsequentes até o mês subsequente ao integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares do CRI, os Titulares das CCI e a Instituição Custodiante ou ainda, caso existente, ao trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI, às CCI ou com participação da Instituição Custodiante, o que por último ocorrer, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura das Escrituras de Emissão de CCI, calculada pro rata die, se necessário;

(c) os valores indicados como remuneração da Instituição Custodiante serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(d) o crédito da Instituição Custodiante por seus honorários e pelas despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. A Instituição Custodiante poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas 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; e

(e) caso a totalidade das CCI seja resgatada integralmente ou a respectiva Escritura de Emissão de CCI seja rescindida antes do vencimento dos CRI ou no vencimento antecipado da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, será devido na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor anual descrito nos itens acima, sem prejuízo das demais remunerações e reembolso de despesas

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

devidas à Instituição Custodiante até a data nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes acima;

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$400,00 (quatrocentos reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$3.900,00 (três mil e novecentos reais), a serem pagas nos anos subsequentes da Data de Integralização dos CRI. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

20.1.1 As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

20.1.2 Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pela Devedora, observada a Alocação Lastro, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, observada a Alocação Lastro, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora, observada a Alocação Lastro, com as penalidades previstas na Cláusula 20.1.3 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora, observada a Alocação Lastro. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

20.1.3 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento).

20.2 *Despesas do Patrimônio Separado*: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que, após notificada pela Emissora, não sejam pagas pela Devedora, observada a Alocação Lastro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

20.2.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, observada a Alocação Lastro, e na ausência destes, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, observada a Alocação Lastro, na data da respectiva aprovação.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

20.2.2 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.

20.2.3 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão repassadas a Devedora e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

20.2.4 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 pagamento/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.

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

20.3 As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

20.4 Considerando-se 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 mencionadas na Cláusula 20.1 acima, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

20.5 *Fundo de Despesas*: A Devedora, observada a Alocação Lastro, depositará na Conta Centralizadora na primeira Data de Integralização um montante para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, incluindo as Despesas *flat* e as Despesas recorrentes, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 408.096,23 (quatrocentos e oito mil e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 180.098,84 (cento e oitenta mil e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

20.5.1 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 enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, observada a Alocação Lastro, sob pena de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nos termos dos Contratos de Cessão, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, observada a Alocação Lastro, sem prejuízo da possibilidade de qualquer Devedora realizar tal recomposição.

20.5.2 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

20.5.3 As Despesas pagas pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, observada a Alocação Lastro, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

20.5.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, observada a Alocação Lastro, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

20.5.5 Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 19 deste Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora, observada a Alocação Lastro 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 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

20.5.6 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

20.5.7 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, observada a Alocação Lastro, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

20.5.8 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

21.1 O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

21.1.1 *Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil*

21.1.1.1 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

21.1.1.2 Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, 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.

21.1.1.3 Em regra, 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, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981, artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430/1996, e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585/2015). 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% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

período de apuração, conforme artigo 3º, parágrafo 1º da Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme artigo 3º, III, da Lei 7.689.

21.1.1.4 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/2015.

21.1.1.5 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

21.1.1.6 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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme em vigor, de: **(i)** 15% (quinze por cento) 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, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, 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% e 4%, respectivamente.

21.1.1.7 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.1.1.8 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, conforme em vigor.

21.1.2 *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

21.1.2.1. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

21.1.2.2. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "**Jurisdição de Tributação Favorecida (JTF)**" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

21.1.2.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015

21.1.3 *Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("**IOF**")*

21.1.3.1. *IOF/Câmbio*

21.1.3.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero tanto no ingresso dos recursos no Brasil como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. 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.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

21.1.3.2. *IOF/Títulos*

21.1.3.2.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

22 PUBLICIDADE

22.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações PARA as respectivas assembleias especiais, serão realizados mediante divulgação de edital na página da Emissora que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 60.

22.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, 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 44, conforme seja aplicável.

23 FATORES DE RISCO

23.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24 DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

24.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.7 Caso qualquer das disposições deste Termo 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

24.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

24.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.8.2. As alterações referidas na Cláusula 24.8.1 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

24.9 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

> **24.11.1.** Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.12 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.13 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

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

24.15 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, do Decreto nº 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, do Decreto nº 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17 ASSINATURA DIGITAL: As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

24.11.2. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25 NOTIFICAÇÕES

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

25.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

(a) se para a Emissora:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z,
CEP 01310-916, São Paulo - SP
At.: Giovanna Z. Scallet / Matheus G. Faria
E-mail: OL-ESTRUTURACAO-BSEC@btgpactual.com e OL-BSEC@btgpactual.com

(b) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,
CEP 22.775-003, Rio de Janeiro – RJ
At.: Juarez Dias Costa
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

25.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26 CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

26.1 De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: "**Corporativo**", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(ii)** Concentração: "**Concentrado**", uma vez que os CRI que têm mais de 20% (vinte por cento) de seu lastro devido por 1 (um) único devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, **(iii)** Tipo de Segmento: "**Logístico**", considerando que os Imóveis são voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "d", do referido Anexo Complementar IX, e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "**Compra e Venda**", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Venda e Compra, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX.

27 LEI APLICÁVEL E FORO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

27.1 *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

27.2 *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

[Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.", firmado entre a B.SEC Companhia de Securitização e a GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.]

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna B S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signer Role: Representante
Signing Time: 9/30/2026 | 10:44:09 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA3357B1CC2A44B...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:49:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
F1E3297B6B944BE...

Nome:
Cargo:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Juarez Dias Costa
Assinado por: JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA:00607811730
CPF: 00607811730
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:40:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
C8CE7AA337B4400...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas páginas a seguir.

***

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – USUFRUTO

CCI Usufruto 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Usufruto 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Usufruto 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Usufruto 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Usufruto 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural - Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Usufruto 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças"* celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o usufruto do imóvel ("Imóvel Usufruto"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 20.074.904,83 (vinte milhões, setenta e quatro mil, novecentos e quatro reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural - Usufruto*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – ONE PARK

CCI One Park 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI One Park 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI One Park 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI One Park 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI One Park 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI One Park 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel One Park"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 23 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.455/0001-62 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 34.189.660,83 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e nove mil, seiscentos e sessenta reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m². Possui matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 22, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 22, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0007826 da Axa Seguros S.A, datada de 26 dezembro 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – QUOTAS

CCI Quotas 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2033 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Quotas 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Quotas 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Quotas 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Quotas 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Quotas 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender, e a Devedora se comprometeu a comprar, 100,00% (cem por cento) das quotas de emissão da Renda Logística ("Quotas"), com vistas a, indiretamente, adquirir determinado imóvel ("Imóvel"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 22 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.055.984/0001-89 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 19.600.901,83 (dezenove milhões, seiscentos mil, novecentos e um reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Área Remanescente do Quinhão nº 04, Fazenda da Tapera, localizada no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 172.838,61 m² e benfeitoria de 56.749,08 m². Possui matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Estado de Minas Gerais, e inscrição de contribuinte nº 8950038000. O Imóvel foi objeto de escritura de usufruto lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas de São Paulo, Estado de São Paulo, Livro nº 638, fls. 219, registrada sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com a Fiança – Stans 23, observadas a Condição Suspensiva e Condição Resolutiva da Fiança – Stans 23, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 02852.2025.0001.0196.0006978 da Axa Seguros S.A e Renovação nº 02852.2024.0001.0196.00005341 da Axa Seguros S.A, datada de 27 Junho 2025

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – GUARULHOS II

CCI Guarulhos II 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 1").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 1

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 1 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre os Créditos Imobiliários 1 ou o saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 97,0000% (noventa e sete inteiros por cento) ("Taxa Teto DI I"), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a data de pagamento da Remuneração da Parcela 1 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 1"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.1 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 1 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 1, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 1 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Guarulhos II 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 2").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 2

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 2 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 2 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 2, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2032, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré I" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 2", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.2 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 2 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 2, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 2 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Guarulhos II 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 3").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 3

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 3 terão o prazo de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 3 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA I, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 3 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 3"), a ser calculado de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 3, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2037 ("NTN-B 37"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na *internet* (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* negativo equivalente a 0,4000% (quatro mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA I"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA I ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 3") . A Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.3 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 3 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 3, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 3 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Guarulhos II 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 4").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 4

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 4 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 4 ou saldo devedor dos Créditos Imobiliários 4, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, observado o percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito inteiros por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos Créditos Imobiliários 4"). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.4 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 4 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 4, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 4 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Guarulhos II 5

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 5").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	5	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 5

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 5 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 5 ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários 5, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual equivalente à Taxa DI baseada na curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2033, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), a ser apurada no Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) negativo equivalente 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Pré II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 5", respectivamente). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 5 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 5, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 5 será paga todo mês, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

CCI Guarulhos II 6

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de outubro de 2026 ("Data de Emissão da CCI 6").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.	

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	6	**TIPO DE CCI**	Fracionária até 100% (cem por cento) da Parcela 6

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **B.SEC Companhia de Securitização**							
CNPJ: 03.767.538/0001-14							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.374							
COMPLEMENTO	6º andar, sala Z	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-916

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**							
CNPJ: 10.749.264/0001-04							
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Sala 3105	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.775-003

3. DEVEDORA ORIGINAL							
RAZÃO SOCIAL: **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 07.110.438/0001-71							
ENDEREÇO: Praia de Botafogo, nº 00501							
COMPLEMENTO	Bloco II, Salão 501	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.250-911

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

" *Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026 entre **(i) TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de responsabilidade limitada, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 16.671.412/0001-93 ("Cedente" ou "Vendedor"), representado na forma de seu regulamento, por sua administradora, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada pela CVM para atuar como administradora por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de vendedor; e **(ii) BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 00501, Bloco II, Salão 501, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de compradora original ("Devedora Original" ou "Compradora Original" e "Contrato de Venda e Compra", respectivamente), com vistas a, diretamente, adquirir o imóvel ("Imóvel Guarulhos II"), o qual se encontra descrito e caracterizado no Anexo I ao "*Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre o Cedente, a Emitente e a Devedora Original, com a interveniência anuência da **STANS 24 S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 68.591.894/0001-75 ("Nova Devedora" e "Contrato de Cessão", respectivamente).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 13.912.865,83 (treze milhões, novecentos e doze mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos), nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
Imóvel localizado na Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 418, Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m². Possui matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, e cadastro de contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000. O Imóvel foi adquirido por meio da escritura de compra e venda lavrada em 16 de outubro de 2025, no 19º Tabelião de Notas, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula nº 120.719 em 27 de maio de 2026.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Os Créditos Imobiliários 6 terão o prazo de 5.479 (cinco mil quatrocentos e setenta e nove) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 6 serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI IPCA II, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento de amortização imediatamente anterior, conforme aplicável ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor dos Créditos Imobiliários 6 ou seu saldo, conforme o caso ("Valor Atualizado dos Créditos Imobiliários 6"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante do item 5 do Anexo II do Contrato de Cessão.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o saldo do valor dos Créditos Imobiliários 6, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2040 ("NTN-B 40"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread negativo equivalente a 0,2500% (dois mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto IPCA II" e "Remuneração dos Créditos Imobiliários 6"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI IPCA II ou a data de pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será calculada de acordo com a fórmula constante do item 6.6 do Anexo II do Contrato de Cessão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor dos Créditos Imobiliários 6 ou o seu saldo, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela devida na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários 6, nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Remuneração dos Créditos Imobiliários 6 será paga nos meses de maio e novembro de cada ano, sendo o primeiro

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

	pagamento devido em 15 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Contrato de Venda e Compra.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Contrato de Venda e Compra.

8. GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários não contam com garantia real imobiliária. Não obstante, observado o disposto nos Considerandos e na Cláusula 4.2 da Escritura de Emissão de CCI, os Créditos Imobiliários contarão com a Fiança – BTG Holding, observada a Condição Resolutiva – BTG Holding, e com as Fianças – SPEs, observadas as respectivas Condições Suspensivas e Condições Resolutivas das Fianças – SPEs, todas conforme definidas no Contrato de Cessão, nos termos a serem previstos no Contrato de Venda e Compra.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO II
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do **(i)** "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Quotas*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre a **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Quotas"), por meio do qual as CCI Quotas foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Quotas; **(ii)** "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Guarulhos II*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II"), por meio do qual as CCI Guarulhos II foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Guarulhos II; **(iii)** "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – One Park*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – One Park"), por meio do qual as CCI One Park foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários One Park; e **(iv)** "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, em até 6 (Seis) Séries, sob a Forma Escritural – Usufruto*", celebrado em 30 de setembro de 2026 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI – Usufruto" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI – Quotas, a Escritura de Emissão de CCI – Guarulhos II e a Escritura de Emissão de CCI – One Park, as "Escrituras de Emissão de CCI"), por meio do qual as CCI Usufruto foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Usufruto, **DECLARA**, para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que lhe foi entregue para custódia uma via das Escrituras de Emissão de CCI e que, conforme disposto neste Termo de Securitização, as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 30 de setembro de 2026 ("Termo de Securitização").

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO III

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

CRI DI I:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI Pré I:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI IPCA I:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	100,0000%	15/10/2036	Sim	100,0000%

CRI DI II:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

CRI Pré II:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
16/11/2026	Sim	0,0000%	16/11/2026	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%
15/02/2027	Sim	0,0000%	15/02/2027	Sim	0,0000%
15/03/2027	Sim	0,0000%	15/03/2027	Sim	0,0000%
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
15/06/2027	Sim	0,0000%	15/06/2027	Sim	0,0000%
15/07/2027	Sim	0,0000%	15/07/2027	Sim	0,0000%
16/08/2027	Sim	0,0000%	16/08/2027	Sim	0,0000%
15/09/2027	Sim	0,0000%	15/09/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/12/2027	Sim	0,0000%	15/12/2027	Sim	0,0000%
17/01/2028	Sim	0,0000%	17/01/2028	Sim	0,0000%
15/02/2028	Sim	0,0000%	15/02/2028	Sim	0,0000%
15/03/2028	Sim	0,0000%	15/03/2028	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/06/2028	Sim	0,0000%	16/06/2028	Sim	0,0000%
17/07/2028	Sim	0,0000%	17/07/2028	Sim	0,0000%
15/08/2028	Sim	0,0000%	15/08/2028	Sim	0,0000%
15/09/2028	Sim	0,0000%	15/09/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/12/2028	Sim	0,0000%	15/12/2028	Sim	0,0000%
15/01/2029	Sim	0,0000%	15/01/2029	Sim	0,0000%
15/02/2029	Sim	0,0000%	15/02/2029	Sim	0,0000%
15/03/2029	Sim	0,0000%	15/03/2029	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
15/06/2029	Sim	0,0000%	15/06/2029	Sim	0,0000%
16/07/2029	Sim	0,0000%	16/07/2029	Sim	0,0000%
15/08/2029	Sim	0,0000%	15/08/2029	Sim	0,0000%
17/09/2029	Sim	0,0000%	17/09/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
17/12/2029	Sim	0,0000%	17/12/2029	Sim	0,0000%
15/01/2030	Sim	0,0000%	15/01/2030	Sim	0,0000%
15/02/2030	Sim	0,0000%	15/02/2030	Sim	0,0000%
15/03/2030	Sim	0,0000%	15/03/2030	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%
15/08/2030	Sim	0,0000%	15/08/2030	Sim	0,0000%
16/09/2030	Sim	0,0000%	16/09/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
16/12/2030	Sim	0,0000%	16/12/2030	Sim	0,0000%
15/01/2031	Sim	0,0000%	15/01/2031	Sim	0,0000%
17/02/2031	Sim	0,0000%	17/02/2031	Sim	0,0000%
17/03/2031	Sim	0,0000%	17/03/2031	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%
15/07/2031	Sim	0,0000%	15/07/2031	Sim	0,0000%
15/08/2031	Sim	0,0000%	15/08/2031	Sim	0,0000%
15/09/2031	Sim	0,0000%	15/09/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
15/12/2031	Sim	0,0000%	15/12/2031	Sim	0,0000%
15/01/2032	Sim	0,0000%	15/01/2032	Sim	0,0000%
16/02/2032	Sim	0,0000%	16/02/2032	Sim	0,0000%
15/03/2032	Sim	0,0000%	15/03/2032	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
15/06/2032	Sim	0,0000%	15/06/2032	Sim	0,0000%
15/07/2032	Sim	0,0000%	15/07/2032	Sim	0,0000%
16/08/2032	Sim	0,0000%	16/08/2032	Sim	0,0000%
15/09/2032	Sim	0,0000%	15/09/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
15/12/2032	Sim	0,0000%	15/12/2032	Sim	0,0000%
17/01/2033	Sim	0,0000%	17/01/2033	Sim	0,0000%
15/02/2033	Sim	0,0000%	15/02/2033	Sim	0,0000%
15/03/2033	Sim	0,0000%	15/03/2033	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
15/06/2033	Sim	0,0000%	15/06/2033	Sim	0,0000%
15/07/2033	Sim	0,0000%	15/07/2033	Sim	0,0000%
15/08/2033	Sim	0,0000%	15/08/2033	Sim	0,0000%
15/09/2033	Sim	0,0000%	15/09/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%
15/02/2034	Sim	0,0000%	15/02/2034	Sim	0,0000%
15/03/2034	Sim	0,0000%	15/03/2034	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
15/06/2034	Sim	0,0000%	15/06/2034	Sim	0,0000%
17/07/2034	Sim	0,0000%	17/07/2034	Sim	0,0000%
15/08/2034	Sim	0,0000%	15/08/2034	Sim	0,0000%
15/09/2034	Sim	0,0000%	15/09/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%
15/01/2035	Sim	0,0000%	15/01/2035	Sim	0,0000%
15/02/2035	Sim	0,0000%	15/02/2035	Sim	0,0000%
15/03/2035	Sim	0,0000%	15/03/2035	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
15/06/2035	Sim	0,0000%	15/06/2035	Sim	0,0000%
16/07/2035	Sim	0,0000%	16/07/2035	Sim	0,0000%
15/08/2035	Sim	0,0000%	15/08/2035	Sim	0,0000%
17/09/2035	Sim	0,0000%	17/09/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
17/12/2035	Sim	0,0000%	17/12/2035	Sim	0,0000%
15/01/2036	Sim	0,0000%	15/01/2036	Sim	0,0000%
15/02/2036	Sim	0,0000%	15/02/2036	Sim	0,0000%
17/03/2036	Sim	0,0000%	17/03/2036	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
16/06/2036	Sim	0,0000%	16/06/2036	Sim	0,0000%
15/07/2036	Sim	0,0000%	15/07/2036	Sim	0,0000%
15/08/2036	Sim	0,0000%	15/08/2036	Sim	0,0000%
15/09/2036	Sim	0,0000%	15/09/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/12/2036	Sim	0,0000%	15/12/2036	Sim	0,0000%
15/01/2037	Sim	0,0000%	15/01/2037	Sim	0,0000%
18/02/2037	Sim	0,0000%	18/02/2037	Sim	0,0000%
16/03/2037	Sim	0,0000%	16/03/2037	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%
17/08/2037	Sim	0,0000%	17/08/2037	Sim	0,0000%
15/09/2037	Sim	0,0000%	15/09/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
15/12/2037	Sim	0,0000%	15/12/2037	Sim	0,0000%
15/01/2038	Sim	0,0000%	15/01/2038	Sim	0,0000%
15/02/2038	Sim	0,0000%	15/02/2038	Sim	0,0000%
15/03/2038	Sim	0,0000%	15/03/2038	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
15/06/2038	Sim	0,0000%	15/06/2038	Sim	0,0000%
15/07/2038	Sim	0,0000%	15/07/2038	Sim	0,0000%
16/08/2038	Sim	0,0000%	16/08/2038	Sim	0,0000%
15/09/2038	Sim	0,0000%	15/09/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
15/12/2038	Sim	0,0000%	15/12/2038	Sim	0,0000%
17/01/2039	Sim	0,0000%	17/01/2039	Sim	0,0000%
15/02/2039	Sim	0,0000%	15/02/2039	Sim	0,0000%
15/03/2039	Sim	0,0000%	15/03/2039	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
15/06/2039	Sim	0,0000%	15/06/2039	Sim	0,0000%
15/07/2039	Sim	0,0000%	15/07/2039	Sim	0,0000%
15/08/2039	Sim	0,0000%	15/08/2039	Sim	0,0000%
15/09/2039	Sim	0,0000%	15/09/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/12/2039	Sim	0,0000%	15/12/2039	Sim	0,0000%
16/01/2040	Sim	0,0000%	16/01/2040	Sim	0,0000%
15/02/2040	Sim	0,0000%	15/02/2040	Sim	0,0000%
15/03/2040	Sim	0,0000%	15/03/2040	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
15/06/2040	Sim	0,0000%	15/06/2040	Sim	0,0000%
16/07/2040	Sim	0,0000%	16/07/2040	Sim	0,0000%
15/08/2040	Sim	0,0000%	15/08/2040	Sim	0,0000%
17/09/2040	Sim	0,0000%	17/09/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%
15/02/2041	Sim	0,0000%	15/02/2041	Sim	0,0000%
15/03/2041	Sim	0,0000%	15/03/2041	Sim	0,0000%
15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
17/06/2041	Sim	0,0000%	17/06/2041	Sim	0,0000%
15/07/2041	Sim	0,0000%	15/07/2041	Sim	0,0000%
15/08/2041	Sim	0,0000%	15/08/2041	Sim	0,0000%
16/09/2041	Sim	0,0000%	16/09/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

CRI IPCA II:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/04/2027	Sim	0,0000%	15/04/2027	Sim	0,0000%
15/10/2027	Sim	0,0000%	15/10/2027	Sim	0,0000%
17/04/2028	Sim	0,0000%	17/04/2028	Sim	0,0000%
16/10/2028	Sim	0,0000%	16/10/2028	Sim	0,0000%
16/04/2029	Sim	0,0000%	16/04/2029	Sim	0,0000%
15/10/2029	Sim	0,0000%	15/10/2029	Sim	0,0000%
15/04/2030	Sim	0,0000%	15/04/2030	Sim	0,0000%
15/10/2030	Sim	0,0000%	15/10/2030	Sim	0,0000%
15/04/2031	Sim	0,0000%	15/04/2031	Sim	0,0000%
15/10/2031	Sim	0,0000%	15/10/2031	Sim	0,0000%
15/04/2032	Sim	0,0000%	15/04/2032	Sim	0,0000%
15/10/2032	Sim	0,0000%	15/10/2032	Sim	0,0000%
18/04/2033	Sim	0,0000%	18/04/2033	Sim	0,0000%
17/10/2033	Sim	0,0000%	17/10/2033	Sim	0,0000%
17/04/2034	Sim	0,0000%	17/04/2034	Sim	0,0000%
16/10/2034	Sim	0,0000%	16/10/2034	Sim	0,0000%
16/04/2035	Sim	0,0000%	16/04/2035	Sim	0,0000%
15/10/2035	Sim	0,0000%	15/10/2035	Sim	0,0000%
15/04/2036	Sim	0,0000%	15/04/2036	Sim	0,0000%
15/10/2036	Sim	0,0000%	15/10/2036	Sim	0,0000%
15/04/2037	Sim	0,0000%	15/04/2037	Sim	0,0000%
15/10/2037	Sim	0,0000%	15/10/2037	Sim	0,0000%
15/04/2038	Sim	0,0000%	15/04/2038	Sim	0,0000%
15/10/2038	Sim	0,0000%	15/10/2038	Sim	0,0000%
15/04/2039	Sim	0,0000%	15/04/2039	Sim	0,0000%
17/10/2039	Sim	0,0000%	17/10/2039	Sim	0,0000%
16/04/2040	Sim	0,0000%	16/04/2040	Sim	0,0000%
15/10/2040	Sim	0,0000%	15/10/2040	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

15/04/2041	Sim	0,0000%	15/04/2041	Sim	0,0000%
15/10/2041	Sim	100,0000%	15/10/2041	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.482.072/0001-13, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de nº 016927303, na agência 1 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores **(a)** dos CRI, **(b)** da Emissora, **(c)** da **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, Rio de Janeiro, RJ CNPJ nº: 10.749.264/0001-04 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Juarez Dias Costa Número do Documento de Identidade: 07717983-6 IFP/RJ CPF nº: 006.078.117-30

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 4ª (Quarta) emissão Número das Séries: até 6 (seis) Séries Emissor: **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Quantidade: Até 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI. Espécie: Não aplicável. Classe: Única. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2026.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO VI

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel Contagem:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Imóvel urbano constituído pela Área Remanescente do Quinhão nº 04, no lugar denominado Fazenda da Tapera, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de terreno de 172.838,61 m² e área construída de 56.749,08 m².	Matrícula nº 151.080 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.	Escritura de usufruto e venda e compra de nua-propriedade lavrada em 19 de abril de 2022, no 30º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 638, fls. 219, registrada na matrícula do Imóvel, com o usufruto registrado sob o R.12 da matrícula nº 151.080 em 26 de maio de 2022.	Contribuinte nº 8950038000, perante a Prefeitura de Contagem.

Imóvel Guarulhos II:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Rua Professor João Cavalheiro Salem, nºs 1.289 e 1.077, Município e Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo. Área de terreno: 33.767,1548 m². Área construída: 20.247,60 m².	Matrícula nº 120.719 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo.	Escritura de 16 de outubro de 2025, lavrada no 19º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 5.174, fls. 73/84, registrada sob o R.10 da matrícula do Imóvel em 27 de maio de 2026.	Contribuinte nº 092.75.53.0001.00.000, perante a Prefeitura de Guarulhos.

Imóvel One Park:

Endereço Completo	Matrícula e RGI	Título Aquisitivo	Inscrição Cadastral
Área de terras localizada na divisa dos Municípios de Santo André e Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, com acesso pela Rodovia Índio Tibiriçá, entre os quilômetros 39 e 40. Área de terreno: 513.580,65 m², sendo aproximadamente 94% em Ribeirão Pires e 5,99% em Santo André. Área construída: 89.991,51 m².	Matrícula nº 34 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ribeirão Pires, Estado de São Paulo, e matrícula nº 102.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo.	Escritura de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 2026, no 19º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo, Livro nº 5.269, fls. 17/26, registrada sob o R.25/34 em 24 de fevereiro de 2026 e averbada sob a Av.9/102.944 em 13 de março de 2026.	Contribuinte nº 112-21-93-0001-00-0000, perante a Prefeitura de Ribeirão Pires, e contribuinte nº 31.019.022, perante a Prefeitura de Santo André.

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO VII

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora previstas abaixo.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Denominação da Companhia Ofertante:	**Denominação da Emissão:**	**Valor da Emissão:**	**Quantidade de Valores Mobiliários emitidos:**	**Espécie e garantias envolvidas:**	**Prazo / Data de Vencimento:**	**Taxa de Juros: (% ao ano)**	**Inadimplência no Período:**
B Sec. Companhia de Securitização	CRI e2 s1	R$ 24.375.000,00	24.375	FD, FJ, FL, e FR	25.08.2036	IPCA + 9,0908	Não
B Sec. Companhia de Securitização	CRI e3 s1	R$ 64.800.000,00	64.800	AFI, AFQ, CF, FD, FR	20.09.2041	DI + 1,50	Não
B Sec. Companhia de Securitização	CRI e3 s2	R$ 151.200.000,00	151.200	AFI, AFQ, CF, FD, FR	20.09.2041	DI + 1,50	Não

Legenda de Garantias: *A = Aval | AFA = Alienação Fiduciária de Ações | AFI = Alienação Fiduciária de Imóveis | AFQ = Alienação Fiduciária de Quotas | CF = Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | F = Fiança | FJ = Fundo de Juros | FL = Fundo de Liquidez | FO = Fundo de Obras| FR = Fundo de Reserva.*

Legenda de Denominação da Emissão: *CR = Certificados de Recebíveis | CRA = Certificados de Recebíveis do Agronegócio | CRI = Certificado de Recebíveis Imobiliários | DEB = Debêntures | NC = Notas Comerciais | e = Emissão| s = Série.*

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre as CCIs representativas dos Créditos Imobiliários, as Escrituras de Emissão de CCI, a Conta Centralizadora, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO IX

DECLARAÇÃO RELATIVA AOS IMÓVEIS LASTRO

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão ("CRI"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que os Imóveis não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI da Securitizadora lastreada em créditos imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*".

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

ANEXO X

DESPESAS

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 27.670,17**	
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BTG	Coordenador Líder	Flat					Conforme Contrato de Distribuição
GDC	Agente Fiduciário (implantação + anual)	Flat	R$ 23.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 27.058,82**	
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R$ 4.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 4.705,88**	
GDC	Registrador	Flat	R$ 3.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 3.529,41**	
Printer	Printer	Flat	R$ 1.500,00	10,00%	90,00%	**R$ 1.666,67**	
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R$ 92.167,25	0,00%	100,00%	**R$ 92.167,25**	
B3	Registro (Lastro)	Flat	R$ 5.266,70	0,00%	100,00%	**R$ 5.266,70**	
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 1.000,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	100,00%	**R$ 2.830,00**	
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R$ 20.898,27	0,00%	100,00%	**R$ 20.898,27**	
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 158.001,00	0,00%	100,00%	**R$ 158.001,00**	
TOTAL						**R$ 385.998,38**	

Obs: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

CUSTOS RECORRENTES							
Prestador	**Serviço**	**Periodicidade**	**Valor (sem impostos)**	**Imposto**	**Gross Up**	**Valor c/ Gross Up**	**Observações**
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R$ 30.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 33.204,21**	
BSEC	Contabilidade	Anual	R$ 4.800,00	9,65%	90,35%	**R$ 5.312,67**	Pagamento mensal

Docusign Envelope ID: 697DCCAE-E10E-8E58-8336-211A219625B7

Grant Thornton	Auditor do PS	Anual	R$ 3.900,00	0,00%	100,00%	**R$ 3.900,00**	
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R$ 13.000,00	15,00%	85,00%	**R$ 15.294,12**	
GDC	Custódia	Anual	R$ 4.000,00	9,65%	90,35%	**R$ 4.427,23**	
BTG	Escrituração TVM e Liquidação	Anual	R$ 8.000,00	0,00%	100,00%	**R$ 8.000,00**	
B3	Custódia do Lastro	Anual	R$ 97.960,62	0,00%	100,00%	**R$ 97.960,62**	Pagamento mensal
B3	Taxa Liq. Financeira	Anual	R$ 12.000,00	100,00%	0,00%	**R$ 12.000,00**	Pagamento mensal
TOTAL						**R$ 180.098,84**	

Observações: Valores de reguladores podem sofrer alteração.

Adicional Homem Hora da BSEC: R$ 900

Adicional Homem Hora da GDC: R$ 700

ANEXO VI

Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FB00AD49-6DAE-8524-8334-D0F291B86E5C

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.482.072/0001-13, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente de nº 016927303, na agência 1 do Banco BTG Pactual S.A. (nº 208), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

Docusign Envelope ID: FB00AD49-6DAE-8524-8334-D0F291B86E5C

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores **(a)** dos CRI, **(b)** da Emissora, **(c)** da **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signer Role: Representante
Signing Time: 9/30/2026 | 10:35:14 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA535761CC2A44B...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:42:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
F1E3297B6B944BE...

Nome:
Cargo:

ANEXO VII

Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso i, alínea "c", da Resolução CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8D80D492-7220-8CEA-823D-EDAE85CF20BD

DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), cujo pedido de registro automático foi submetido à análise da CVM nesta data, **DECLARAR**, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora categoria "S1" perante a CVM, concedido sob o n° 60, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna B S
Signed By: GIOVANNA ZORPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signer Role: Representante
Signing Time: 9/30/2026 | 10:37:38 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA53781CCDA44B...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:44:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
F1E329758B944BE...

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Demonstrações Financeiras Auditadas da BTG Holding referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Demonstrações financeiras

BTG Pactual Holding Participações S.A.

Dezembro 2025

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
BTG Pactual Holding Participações S.A. (CNPJ 07.110.438/0001-71)
Dezembro de 2025

Relatório da Administração

Em conformidade com as disposições legais, a Administração da BTG Pactual Holding Participações S.A. ("Companhia") submete à apreciação as Demonstrações Financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil relativas ao exercício findo de 31 de dezembro de 2025, contemplando o Relatório da Administração e as correspondentes informações financeiras e operacionais da Companhia.

Desempenho da Companhia

O total do ativo da Companhia terminou o ano em R$ 6.150.687 um aumento de 160,3% em relação aos R$ 2.362.752 registrados em 2024.

O total do patrimônio líquido da Companhia terminou o ano em R$ 6.059.535 um aumento de 166,9%, em relação aos R$ 2.270.050 registrados em 2024.

O lucro líquido contábil foi de R$ 531.443 no ano de 2025, uma diminuição de 60,1% em relação ao lucro de R$ 1.330.740 registrado no ano de 2024.

Composição Acionária e Política de Dividendos

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social autorizado da Companhia era de R$ 1.711.128 (31 de dezembro de 2024 – R$ 99.000), representado por 10.406.368.145 (31 de dezembro de 2024 – 2.153.800.000) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

De acordo com o Estatuto, os acionistas têm o direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76. Em 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de dividendos.

Gestão de Pessoas

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possuía colaboradores ativos.

Investimentos em Coligadas e Controladas

Em cumprimento ao artigo 243 da Lei 6.404/1976, informamos que os principais investimentos da Companhia se encontram destacados abaixo e na Nota Explicativa 7.

- BTGP Corretora de Seguros
- Pan Corretora
- BTG Pactual Corretora de Resseguros Ltda.
- LLZ Solução Cobrança S.A.
- Hotelaria Alba S.A.
- Biocarbon Amapá S.A.
- Leblon S.A.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

- Enforce SPE VIII.
- SPE Flamento S.A
- SPE via Premiere
- SPE Rooftop
- Agro Pecuaria Karinã Ltda.

Relacionamento com os Auditores

A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. não presta serviços, além daqueles expressamente relacionados à função de auditoria externa, mantendo a independência necessária à execução dessa atividade.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
BTG Pactual Holding Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BTG Pactual Holding 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 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000 4

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

- 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das coligadas e controladas como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras da Companhia. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de abril de 2026

DocuSigned by:
PricewaterhouseCoopers
1295B63D319F49F...
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signer Role: Partner
Signing Time: 17 April 2026 | 23:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
1295B63D319F49F...
Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.
Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	2025	2024 (*)
Ativo			
Ativos financeiros ao custo amortizado	5	-	558.165
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	6	3.403.547	900.578
Ativo fiscal diferido	11	65.710	-
Outros ativos		26.408	34.586
Investimento em controladas e coligadas	7	2.655.022	869.423
Total do ativo		**6.150.687**	**2.362.752**
Passivo			
Obrigações fiscais e previdenciárias	8	88.137	1.259
Outros passivos		3.015	91.443
Total do passivo		**91.152**	**92.702**
Patrimônio líquido	9	**6.059.535**	**2.270.050**
Capital social		1.711.128	99.000
Reservas de capital		3.817.958	1.224.944
Reservas de lucros		531.443	947.092
Ajustes de avaliação patrimonial		(994)	(986)
Total do passivo e do patrimônio líquido		**6.150.687**	**2.362.752**

* Vide nota 2g

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	2025	2024 (*)
Resultado líquido com instrumentos financeiros	10	275.540	1.463.350
Resultado de equivalência patrimonial	7	356.359	130.488
Despesas Administrativas		(1.363)	(8.004)
Despesas tributárias		(21.617)	(32.212)
Outros resultados operacionais		1.285	94
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		610.204	1.553.716
Provisão para imposto de renda e contribuição social	11	(78.761)	(222.976)
Lucro líquido do exercício		**531.443**	**1.330.740**

* Vide nota 2g

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.
Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	2025	2024 (*)
Lucro líquido do exercício	531.443	1.330.740
Ajuste de Avaliação Patrimonial Coligadas e Controladas	(8)	(159)
Resultado abrangente do exercício	**531.435**	**1.330.581**

* Vide nota 2g

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto dividendos por ação)

	Nota	Capital social	Reservas de capital	Reservas de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total
				Estatutária			
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (*)		**1.800**	**9.900**	**1.383.352**	**(827)**	**-**	**1.394.225**
Aumento de Capital		97.200	1.549.800	-	-	-	1.647.000
Cisão		-	(334.756)	(594.444)	-	-	(929.200)
Ajuste de Avaliação Patrimonial Coligadas e Controladas		-	-	-	(159)	-	(159)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	1.330.740	1.330.740
Destinações do lucro líquido							
Reservas de lucros		-	-	1.330.740	-	(1.330.740)	-
Dividendos		-	-	(1.172.556)	-	-	(1.172.556)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (*)	**9**	**99.000**	**1.224.944**	**947.092**	**(986)**	**-**	**2.270.050**
Aumento de Capital	9	1.612.128	6.640.440	(942.686)	-	-	7.309.882
Cisão	9	-	(4.047.426)	-	-	-	(4.047.426)
Ajuste de Avaliação Patrimonial Coligadas e Controladas		-	-	-	(8)	-	(8)
Movimentações reflexas de controladas		-	-	(4.406)	-	-	(4.406)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	531.443	531.443
Destinações do lucro líquido							
Reservas de lucros		-	-	531.443	-	(531.443)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**9**	**1.711.128**	**3.817.958**	**531.443**	**(994)**	**-**	**6.059.535**

* Vide nota 2g

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

BTG Pactual Holding Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	Nota	2025	2024 (*)
Lucro líquido do exercício		531.443	1.330.740
Ajustes ao lucro líquido			
Resultado de participações em coligadas	7	(356.359)	(130.488)
Depreciações e amortizações		6.270	6.336
Provisão para imposto de renda e contribuição social	11	78.761	222.976
Lucro líquido ajustado do exercício		260.115	1.429.564
Aumento/(redução) de ativos e passivos operacionais			
Ativos financeiros ao custo amortizado		502.899	307.311
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado		(2.502.969)	(139.549)
Outros ativos		(514.401)	(234.486)
Obrigações fiscais e previdenciárias		86.878	(148.708)
Outros passivos		(90.224)	(1.161.259)
Caixa (utilizado)/proveniente nas atividades operacionais		(2.257.701)	52.873
Atividades de investimento			
Dividendos recebidos		158.045	124.937
Caixa proveniente nas atividades de investimento		158.045	124.937
Atividades de financiamento			
Aumento de capital		2.047.000	750.000
Juros sobre o capital próprio pagos		(2.610)	(872.557)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento		2.044.390	(122.557)
(Redução)/ Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(55.266)	55.253
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	14	55.266	13
No fim do exercício	14	-	55.266
(Redução)/ Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(55.266)	55.253

* Vide nota 2g

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

1. Contexto operacional

A BTG Pactual Holding de Participações S.A. ("Companhia") foi constituída em 25 de outubro de 2004, tendo como objeto social, a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. A Companhia está sediada na Praia de Botafogo, 501, Bloco II - Salão 501, CEP 22.250-911, na cidade e estado do Rio de Janeiro. A Companhia tem como controlador o Banco BTG Pactual S.A ("Banco"), que é controlado pela BTG Pactual Holding Financeira Ltda. ("Holding Financeira"), que é controlada pela BTG Pactual Holding S.A ("Holding"), que por sua vez é controlada pelo BTG Pactual G7 Holding S.A. ("G7").

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 17 de abril de 2026, e contemplam uma visão verdadeira e apropriada da evolução e dos resultados da Companhia.

Reorganizações societárias e aquisições

Eneva S.A.

Em 16 de julho de 2024, o Banco BTG Pactual S.A. comunicou aos acionistas e ao mercado em geral que celebrou dois memorandos de entendimento vinculantes com a Eneva S.A., um diretamente pelo Banco ("MoU Cisão") e outro por meio da sua subsidiária BTG Pactual Holding Participações S.A. ("Holding Participações") ("MoU Gera Maranhão"). Os memorandos disciplinam os termos e condições por meio dos quais a Eneva se tornou titular das participações acionárias detidas pela Holding Participações, nas sociedades que compõem o seu portfólio de ativos de geração de energia termelétrica no Brasil, Povoação Energia S.A. ("Povoação"), Tevisa Termelétrica Viana S.A. ("Tevisa") e Geradora de Energia do Maranhão S.A. ("Gera Maranhão").

> MoU – Cisão, (i) Tevisa e Povoação passam a ser integralmente detidas pela Eneva S.A.; e (ii) serão emitidas, em favor do BTG, na qualidade de único acionista da Holding Participações e em sucessão à parcela cindida, 126.071.428 (cento e vinte e seis milhões setenta e um mil quatrocentos e vinte e oito) novas ações ordinárias de emissão da Eneva e determinados bônus de Subscrição.
>
> O MoU – Gera Maranhão disciplina os termos e condições para a aquisição, pela Eneva S.A., de 44.010.000 (quarenta e quatro milhões e dez mil) ações ordinárias de emissão da Gera Maranhão, as quais representam 50% (cinquenta por cento) do seu capital social ("Participação Gera Maranhão").
>
> Nos termos do MoU – Gera Maranhão, a Eneva S.A. pagaria o valor fixo de R$ 285.000 (duzentos e oitenta e cinco milhões de reais) à Holding Participações pela aquisição da participação na Gera Maranhão, bem como, se for o caso, uma parcela contingente de preço em valor que pode chegar a R$ 126.000 (cento e vinte e seis milhões de reais) sujeita ao êxito na antecipação do contrato de reserva de capacidade ("Preço Gera Maranhão").

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Ademais, cumpre mencionar que, nos termos do atual acordo de acionistas da Gera Maranhão, os demais acionistas de tal companhia possuem direito de primeira oferta e direito de tag along com relação às ações de emissão da Gera Maranhão detidas pela Holding Participações. Desta forma os procedimentos relacionados a tais direitos são observados pela Holding Participações e Eneva S.A., conforme aplicável.

Em 6 de setembro de 2024, o Banco BTG celebrou diretamente e, também, por meio da Holding Participações, junto com a Eneva S.A. os seguintes documentos:

(i) Contrato de compra e venda: aquisição pela Eneva S.A. das ações ordinárias representativas de 50% do capital social da Geradora de Energia do Maranhão S.A. (“Alienação de Participação”);

(ii) Acordo de Associação: cisão parcial de subsidiária integral do Banco BTG com a incorporação do acervo líquido cindido pela Eneva S.A., composto exclusivamente pela integralidade das ações ordinárias de emissão de Tevisa Termelétrica Viana S.A. e Povoação Energia S.A (“Cisão Parcial”).

A Alienação de Participação e a Cisão Parcial acima mencionadas foram aprovadas em caráter definitivo pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

Em 25 de outubro de 2024, houve a conclusão da Cisão Parcial e incorporação pela Eneva, após a superação de todas as condições precedentes, incluindo as aprovações regulatórias.

Em 14 de novembro de 2024, houve a conclusão da Alienação das ações ordinárias correspondentes a 50% do capital social da Geradora de Energia do Maranhão S.A., para a Eneva S.A., após a superação de todas as condições precedentes, incluindo as aprovações regulatórias.

Banco Pan S.A.

Em 13 de outubro de 2025, o BTG Pactual comunicou aos acionistas e ao mercado em geral que decidiu propor, de forma vinculante, a incorporação das ações do Banco Pan S.A. pelo Banco Sistema S.A. (“Operação”).

Após a avaliação e aprovação dos termos da Operação pelas administrações das companhias envolvidas, foram convocadas assembleias gerais das companhias para deliberar, dentre outras matérias, sobre: (a) a aprovação do Protocolo e Justificação; (b) a aprovação da Operação; (c) a ratificação da nomeação da empresa avaliadora responsável pela elaboração dos laudos de avaliação aplicáveis; (d) a aprovação do(s) laudo(s) de avaliação; e (e) a autorização aos administradores das companhias para a prática de todos os atos necessários à consumação da Operação (“Assembleias”).

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Em 18 de novembro de 2025, o Banco Pan e o Banco BTG comunicaram aos acionistas e ao mercado em geral que aprovaram o Protocolo e Justificação e a convocação das respectivas Assembleias Gerais Extraordinárias, a serem realizadas em 09 de dezembro de 2025, para deliberar sobre a incorporação de ações.

Em 09 de dezembro de 2025, o Banco Pan e o Banco BTG comunicaram ao mercado a aprovação em assembleia geral extraordinária da incorporação de ações, nos termos da Operação.

Em 15 de dezembro de 2025, o Banco Central do Brasil homologou a Operação e seus efeitos, incluindo a aprovação dos aumentos de capital do Banco Sistema e do BTG Pactual decorrentes da incorporação de ações, bem como as respectivas alterações estatutárias (veja nota 9).

Dessa forma, todas as aprovações substanciais e relevantes ocorreram até a indicada data de modo que, para fins contábeis, os efeitos de conclusão da operação estão sensibilizados nessas demonstrações financeiras.

Em 15 e 22 de dezembro de 2025, as Administrações comunicaram o "Ajuste da Relação de Troca" em razão das distribuições de proventos na forma de juros sobre o capital próprio pelo BTG Pactual.

Em 12 de janeiro de 2026, foram comunicados os passos operacionais para a liquidação da operação, finalizada em 23 de janeiro de 2026, data em que as ações de emissão do Banco PAN deixaram de ser negociadas após o encerramento do pregão.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

a) Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Os ativos e passivos estão mensurados, principalmente, pelo valor justo, e os ativos e passivos que não estão ao valor justo estão registrados a valores que se aproximam do valor justo devido ao curto prazo de vencimento. As contas do Balanço Patrimonial estão apresentadas por ordem de liquidez e exigibilidade.

A Companhia não está apresentando demonstrações financeiras consolidadas, por atender aos requisitos descritos na exceção do CPC 36, e desta forma os investimentos nas controladas estão sendo avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

b) Julgamentos e estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requer que a Administração faça estimativas e premissas que podem afetar os saldos reportados dos ativos e passivos e a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, assim como os montantes reportados de receitas e despesas durante o

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

exercício. As estimativas são baseadas na experiência histórica e vários outros fatores que a Administração acredita serem razoáveis segundo as circunstâncias, os resultados que formam a base para os julgamentos sobre valores contábeis de ativos e passivos, os quais não são determinados através de outras fontes. Os resultados reais poderão diferir dessas estimativas.

c) Sazonalidade das transações

Considerando as atividades em que a Companhia se envolve, a natureza de suas transações não é cíclica nem sazonal. Consequentemente, não são fornecidas divulgações sobre sazonalidade nessas notas explicativas às demonstrações financeiras.

d) Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. A taxa utilizada para a conversão de ativos e passivos em moeda estrangeira é a da data de fechamento, enquanto as contas de resultado são convertidas pelas taxas médias mensais. Os efeitos da conversão de moeda das controladas sediadas no exterior, com moeda funcional diferente da controladora, são registrados no patrimônio líquido e apresentados na demonstração do resultado abrangente, assim como o resultado do hedge sobre esses investimentos, quando aplicável.

e) Continuidade

A Administração avaliou a habilidade da Companhia de continuar operando normalmente e está convencida de que ela possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significantes sobre a sua capacidade de continuar operando. Portanto, as demonstrações financeiras foram preparadas com base nesse princípio.

f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros contabilizados no balanço patrimonial não pode ser derivado de um mercado ativo, eles são determinados utilizando uma variedade de técnicas de valorização que inclui o uso de modelos matemáticos. As variáveis desses modelos são derivadas de dados observáveis do mercado sempre que possível, mas, quando dados do mercado não estão disponíveis, um julgamento é necessário para estabelecer o valor justo. Os julgamentos incluem considerações de liquidez e modelos de variáveis como volatilidade de derivativos de longo prazo e taxas de desconto, taxas de pré-pagamento e pressupostos de inadimplência de títulos com ativos como garantia.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

g) Reapresentação de cifras comparativas das demonstrações financeiras

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou ajustes em suas demonstrações financeiras, em conformidade com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, conforme apresentado a seguir, os quais impactaram as seguintes rubricas:

Balanço Patrimonial (Consolidado)	31/12/2024 (Apresentado)	Ajustes (i)	31/12/2024 (Reapresentado)
Ativo	**2.362.752**	**-**	**2.362.752**
Caixa e equivalentes de caixa	55.266	(55.266)	-
Ativos financeiros ao custo amortizado	-	558.165	558.165
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	1.282.323	(381.745)	900.578
Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	704.471	(704.471)	-
Investimento em controladas	286.106	583.317	869.423
Passivo	**92.702**	-	**92.702**
Patrimônio Líquido	**2.270.050**	**-**	**2.270.050**

Balanço Patrimonial (Consolidado)	31/12/2023 (Apresentado)	Ajustes (i)	31/12/2023 (Reapresentado)
Ativo	**2.464.694**	-	**2.464.694**
Caixa e equivalentes de caixa	13	-	13
Ativos financeiros ao custo amortizado	-	810.209	810.209
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	901.339	443.008	1.344.347
Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	1.253.217	(1.253.217)	-
Passivo	**1.070.469**	-	**1.070.469**
Patrimônio Líquido	**1.394.225**	-	**1.394.225**

(i) Refere-se a ajustes nas classificações contábeis para refletir os modelos de negócio adequados para determinados instrumentos financeiros, em linha com a revisão realizada pela administração no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025. Os ativos que estavam em 31 de dezembro de 2024 classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes foram reclassificados entre o valor justo por meio do resultado e investimentos em controladas. O respectivo resultado abrangente (Patrimônio Líquido) foi reclassificado para o resultado, sem impacto no patrimônio líquido total da entidade.

3. Principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa, estão incluídos, dinheiro em caixa, depósito bancários, investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de vencimento, normalmente de três meses a contar da data de aquisição.

b. Instrumentos financeiros

Tendo em vista que o CPC 48 foi adotado pela Companhia, todos os ativos e passivos da Companhia estão registrados conforme as respectivas práticas, essa seção descreve as práticas contábeis decorrentes da adoção do CPC 48.

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte interessada na relação contratual do instrumento.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Isso inclui compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega do ativo em tempo determinado estabelecido por regulamento ou padrão de mercado.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende do propósito e da finalidade pelos quais esses foram adquiridos e de suas características. A classificação de instrumentos financeiros de acordo com o CPC 48 é geralmente baseada no modelo de negócios segundo o qual o ativo financeiro é gerido, além do seu fluxo de caixa contratual.

(iii) Ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

A Companhia designa ativos financeiros, irrevogavelmente, ao valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial (opção de valor justo), quando a opção reduz ou elimina significativamente inconsistências de mensuração ou de reconhecimento que, de outro modo, poderia resultar da mensuração de ativos ou passivos ou do reconhecimento de ganhos e perdas nesses ativos e passivos em bases diferentes.

(iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes incluem ações, instrumentos de dívida:

Instrumentos de dívida podem ser classificados como ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se: o ativo financeiro é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido através do recolhimento de fluxos de caixa contratuais e da venda de ativos financeiros; e os termos contratuais do ativo financeiro conduzem a fluxos de caixas em datas especificas, que são compostos apenas por pagamentos de principal e juros. Os ganhos ou perdas não realizadas são reconhecidos como outros resultados abrangentes. No vencimento do instrumento de dívida, os ganhos ou perdas não realizadas, previamente reconhecidos nos outros resultados abrangentes, são reclassificados no resultado, como “Ganho/(perda) de valor justo por meio de outros resultados abrangentes”.

(v) Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro deve ser mensurado ao custo amortizado se ele apresenta ambas as características abaixo:
• Se o ativo financeiro é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é de manter ativos financeiros para recolher fluxos de caixa contratuais e;
• Os termos contratuais do ativo financeiro conduzem a fluxos de caixas em datas especificas, que são compostos apenas por pagamentos de principal e juros. Após a mensuração inicial, os montantes dos ativos financeiros serão mensurados ao custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva. Mesmo que a Companhia não planeje vender os títulos classificados nessa categoria, pois é esperado que ela mantenha esse até o vencimento para recolher fluxos de caixa

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

contratuais, a Companhia não é obrigada a manter esses instrumentos até o vencimento e um evento de venda pode ocorrer.

(vi) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Conforme o CPC 48, no reconhecimento inicial de um instrumento de dívida, a Companhia deve realizar as projeções das eventuais perdas esperadas num exercício de 12 meses e reconhecer essas mesmas como provisão, apesar de nenhuma perda efetiva ter se materializada ainda. Se a Companhia antecipa uma deterioração significativa da qualidade de crédito de suas contrapartes, ela deve reconhecer uma provisão igual ao valor de todas as perdas esperadas na vida do instrumento financeiro, e não somente nos 12 meses subsequentes.

(vii) Mensuração

Perdas esperadas de crédito são estimativas ponderadas por sua probabilidade de acontecimentos e são mensuradas conforme a seguir:

• Ativos financeiros que não foram reduzidos ao seu valor recuperável na data de reporte: de acordo com o valor presente de todos os desembolsos de caixa (por exemplo a diferença entre o fluxo de caixa devido a entidade de acordo com o contrato e o fluxo de caixa que a companhia espera receber);
• Ativos financeiros foram reduzidos ao seu valor recuperável na data de reporte: de acordo com a diferença entre custo corrigido bruto e o valor presente do fluxo de caixa futuro;
• Compromissos de empréstimos não aportados: de acordo com o valor presente da diferença entre o fluxo de caixa contratual que é devido a Companhia se o compromisso for recebido e o fluxo de caixa que a Companhia espera receber; e
• Contratos de garantias financeiras: de acordo com os pagamentos estimados para reembolsar os detentores de títulos/valores que a Companhia espera recuperar. Se um evento de crédito ocorrer, não obstante considerar as perdas esperadas durante a vida inteira do instrumento financeiro, a Companhia deve também reconhecer o rendimento oriundo dos pagamentos de juros sobre o valor carregado, o que significa que a provisão deve ser contabilizada no reconhecimento do pagamento dos juros.

As principais evidências da deterioração da qualidade de crédito de uma contraparte são:

• a baixa significativa do valor justo de um instrumento financeiro durante um exercício prorrogado;
• o não respeito dos termos contratuais por atraso no pagamento de juros ou do principal;
• a deterioração na capacidade de pagamento e na performance operacional;
• o descumprimento de *covenants*;
• a mudança significativa da performance do mercado no qual a contraparte atua; e
• a liquidez reduzida do ativo financeiro devido às dificuldades financeiras do tomador.

Em caso de perdas devidas à redução ao valor recuperável dos instrumentos de dívida designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, essas mesmas são reclassificadas dos

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

outros resultados abrangentes para o resultado, apresentadas nas demonstrações do resultado como "perdas acumuladas por redução ao valor recuperável". Se nos exercícios subsequentes ao reconhecimento da perda o valor justo do ativo se encontra superior ao valor carregado, a perda previamente incorrida será revertida no resultado.
A Companhia realiza a baixa do valor bruto carregado dos seus instrumentos financeiros quando não existe uma expectativa provável de recuperar os fluxos de caixa contratuais dos ativos financeiros na sua integralidade ou uma parte deles.

c. Determinação do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados segundo a hierarquia de mensuração do valor justo descrita a seguir:

- Nível 1: Cotações de preços observáveis em mercados ativos para o mesmo instrumento financeiro.
- Nível 2: Cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros com características semelhantes ou baseados em modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos são baseados em dados observáveis em mercados ativos.
- Nível 3: Modelos de precificação nos quais transações de mercado atual ou dados observáveis não estão disponíveis e que exigem alto grau de julgamento e estimativa. Instrumentos nessa categoria foram precificados usando técnicas de precificação em que ao menos um *input,* que pudesse ter um efeito significante no preço, não é baseado em observação de dados de mercado. Quando *inputs* podem ser observados de dados de mercado sem custos e esforços excessivos, este *input* é utilizado. Caso contrário, a Companhia determina um nível adequado para a entrada do *input*.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado pelo regime de competência.

e. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Conforme CPC no reconhecimento inicial de um instrumento de dívida, a Companhia deve realizar as projeções das eventuais perdas esperadas num exercício de 12 meses e reconhecer essas mesmas como provisão, apesar de nenhuma perda efetiva ter se materializada ainda. Se a Companhia antecipa uma deterioração significativa da qualidade de crédito de suas contrapartes, ela deve reconhecer uma provisão igual ao valor de todas as perdas esperadas na vida do instrumento financeiro, e não somente nos 12 meses subsequentes.

f. Outros ativos/passivos

Outras contas a receber/pagar estão demonstradas pelo custo menos provisão para perda esperada sobre risco de crédito, que se aproxima do valor justo dada a sua natureza de curto prazo. A provisão para perda esperada sobre risco de crédito é estabelecida quando existe evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de coletar todas as quantias devidas de acordo com as condições iniciais do recebível.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

g. Investimentos em controladas e coligadas

Investimentos em empresas controladas e coligadas incluem empresas sobre as quais a Companhia possui influência significativa nas políticas operacionais e financeiras, e são reconhecidos inicialmente ao custo de aquisição e avaliados subsequentemente pelo método de equivalência patrimonial. Os investimentos em coligadas e controladas incluem o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por redução ao valor recuperável acumulado.

A participação da Companhia nos lucros ou prejuízos de suas empresas não consolidadas é reconhecida em "Resultado de equivalência patrimonial de controladas e coligadas" e a movimentação das reservas correspondentes do Patrimônio Líquido de suas empresas coligadas e controladas é reconhecida em outros resultados abrangentes.

h. Provisões, Passivos e Ativos contingentes

São reconhecidos no Balanço Patrimonial e/ou divulgados nas demonstrações financeiras de acordo com a estimativa de probabilidade para cada um dos itens indicados a seguir. Essas estimativas são realizadas pela administração tendo como base, inclusive, em interpretações de assessores jurídicos externos.

i.Provisões

Uma provisão é um passivo de prazo ou de valor incertos e somente deve ser reconhecida no Balanço Patrimonial quando:

- há uma obrigação presente (legal ou não formalizada);
- a administração entende que é provável a saída de recursos para quitar a obrigação; e
- o valor pode ser estimado com confiabilidade.

ii.Passivos contingentes

Um passivo contingente é:

- uma obrigação possível cuja existência possa ser confirmada apenas na ocorrência de eventos futuros incertos; ou
- uma obrigação presente referente a qual não é provável a saída de recursos para quitar a obrigação ou que os valores não possam ser mensurados com confiabilidade.

Os passivos contingentes não são reconhecidos no Balanço Patrimonial, mas, quando relevantes, são divulgados nas demonstrações financeiras do Banco, exceto se a probabilidade de saída de recursos seja remota.

Periodicamente os passivos contingentes são reavaliados para determinar se uma saída de recursos se torna provável. Se isso acontecer, a provisão deve ser reconhecida nas demonstrações financeiras do período em que ocorrer a mudança na estimativa da probabilidade.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

iii. Ativos contingentes

Ativo contingentes é um ativo possível cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos.

Ativos contingentes não são reconhecidos no Balanço Patrimonial, mas, quando relevantes, são divulgados nas demonstrações financeiras do Banco quando for provável a entrada de benefícios econômicos para a entidade.

i. Imposto de renda e contribuição social

As provisões para imposto de renda e contribuição social são constituídas com base no lucro contábil, ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. O imposto de renda e a contribuição social diferida são calculados sobre o valor das diferenças temporárias, do prejuízo fiscal e da base negativa acumulada, e são reconhecidos sempre que a realização desses montantes for julgada provável. Para o imposto de renda a alíquota utilizada é de 15%, acrescida de adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$240 e de 9% para contribuição social.

Ativos e passivos tributários diferidos são mensurados à taxa de imposto que são esperadas a serem aplicáveis no ano em que o ativo é realizado ou o passivo é liquidado, baseado nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto corrente e imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também são reconhecidos no patrimônio líquido e não na demonstração do resultado.

Ativos e passivos tributários diferidos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo tributário corrente contra o passivo tributário corrente e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeita à mesma autoridade tributária.

j. Ágio

O ágio adquirido em uma combinação de negócios é inicialmente contabilizado a custo, representando o excesso do custo da combinação de negócios sobre o valor justo líquido dos ativos, passivos e passivos contingentes identificáveis adquiridos.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado ao custo menos qualquer perda com redução ao valor recuperável acumulado. O ágio é revisado por redução ao valor recuperável anualmente, ou até mais frequentemente, se eventos ou mudanças em circunstâncias indicam que o valor contábil possa estar abaixo do valor recuperável.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

4. Gerenciamento de risco

a. Risco de mercado

O Gerenciamento de riscos no Grupo BTG Pactual é realizado mediante o envolvimento de todas as instâncias de gestão e de controle da Instituição. O Conselho de Administração do Banco, nos termos da Resolução CMN 4.557/2017, é a instância responsável por fixar os níveis de apetite por riscos, aprovar e revisar as políticas, as estratégias e os limites de riscos, as políticas e as estratégias de gestão de capital, o programa de testes de estresse, a gestão da política de gestão da continuidade dos negócios, entre outras atividades. À Diretoria Executiva cabe formular políticas, definir diretrizes de riscos e supervisionar os processos de gestão e controles de riscos. Na sequência, há um conjunto de comitês e áreas de riscos, encarregados da execução de atividades de gestão e de controles de riscos.

Os principais comitês e áreas envolvidas em atividades de gestão de risco são: (i) Reunião de Diretoria, que formula as políticas, propõe limites globais e é a última instância responsável pela gestão dos nossos riscos; (ii) Comitê de Risco e Capital, composto por maioria de membros independentes que avaliam os resultados da gestão do risco e das estratégias; (iii) Comitê de Novos produtos, que avalia a viabilidade e supervisiona a implementação de propostas de novos negócios e produtos; (iv) Área de Risco de Crédito, que é responsável pela aprovação de novas operações de crédito de acordo com a diretrizes estabelecidas pelo Chief Risk Officer ("CRO"); (v) área de Risco de Mercado, que é responsável pelo monitoramento do risco de mercado, incluindo a utilização dos limites de risco (VaR), e para a aprovação de exceções na forma prevista em normas internas; (vi) área de Risco Operacional, que avalia os principais riscos operacionais frente às políticas internas e aos limites regulatórios; (vii) Comitê de Compliance, que é responsável por estabelecer regras de Anti Money Laundry ("AML") e por relatar problemas potenciais que envolvem lavagem de dinheiro; (viii) CRO, que é responsável por monitorar o risco de liquidez, incluindo a posição de caixa e o gerenciamento da estrutura de capital; (ix) Comitê de Auditoria, que é responsável pela verificação independente da adequação dos controles internos, pelas avaliações quanto à manutenção dos registros contábeis e da qualidade e da integridade das demonstrações financeiras; (x) área de Risco Socioambiental, que avalia os riscos social, ambiental e climático, de acordo com os princípios da relevância e da proporcionalidade, bem como administra e mitiga impactos sociais, ambientais e climáticos adversos resultantes de nossas operações e atividades; e (xi) Comitê ESG que é responsável por supervisionar e gerenciar a implantação das políticas e das práticas ESG, dos processos e dos procedimentos de riscos sociais, ambientais e climáticos, garantindo a aderência do Banco a essas diretrizes.

O Grupo BTG Pactual monitora e controla a exposição a riscos por meio de uma variedade de sistemas internos, distintos, porém complementares, de crédito, financeiro e não financeiro, operacional, *compliance*, tributos e legal. Acreditamos que o envolvimento dos comitês e das áreas (incluindo suas subcomissões) com a gestão e com o controle contínuos dos riscos promove a cultura de rigoroso e efetivo controle de riscos em todo o Grupo BTG Pactual. As comissões do Banco são compostas por membros seniores das unidades de negócios e por membros superiores dos departamentos de controle, os quais são segregados e independentes das áreas de negócios e de

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

suporte corporativo. Maiores detalhes sobre o gerenciamento de riscos podem ser consultados no site www.btgpactual.com.br/ri, na seção Governança Corporativa / Gerenciamento de Risco.

Adicionalmente, todas as contrapartes são submetidas a um rigoroso processo de análise de crédito, cujo foco principal é a avaliação da capacidade de pagamento. Aspectos de natureza qualitativa são sistematicamente avaliados e complementam o processo de análise de crédito. Os limites de crédito das contrapartes são estabelecidos pelo Comitê de Crédito e são revisados regularmente.

b. Risco de crédito

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a exposição de ativos financeiros estava concentrada no Brasil, com instituições financeiras.

c. Análise de liquidez de ativos

Em mercados voláteis ou quando a negociação de um título no mercado é prejudicada, a liquidez das posições da carteira da Companhia pode ser reduzida. Nesses casos, a Companhia pode não ser capaz de vender alguns ativos, o que afetaria adversamente sua capacidade de equilibrar sua carteira ou de atender a solicitações de resgate. Além disso, tais circunstâncias podem forçar a Companhia a vender ativos a preços reduzidos, afetando adversamente seu desempenho. Se não houver outros participantes do mercado para vendê-los ao mesmo tempo, a Companhia pode não ser capaz de vender esses ativos ou de evitar perdas referentes a eles. Se a Companhia apurar perdas substanciais na negociação, a necessidade de liquidez poderia aumentar consideravelmente enquanto o seu acesso à liquidez poderia ser prejudicado. Juntamente com uma recessão no mercado, as contrapartes da Companhia poderiam incorrer em perdas, enfraquecendo sua condição financeira e aumento o risco de crédito da Companhia a elas.

De acordo com sua política, a Companhia monitora regularmente a posição de liquidez. A tabela abaixo resume a expectativa de fluxos de caixa descontados para os Ativos financeiros e para outros ativos do balanço para a Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025				
Ativo	**Sem vencimento**	**Até 90 dias**	**De 90 a 365 dias**	**A partir de 365 dias**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2.164.791	1.232.756	-	6.000	3.403.547
Ativo fiscal diferido	-	-	-	65.710	65.710
Outros ativos	-	-	7.816	18.592	26.408
Total do ativo	**2.164.791**	**1.232.756**	**7.816**	**90.302**	**3.495.665**

	2024				
Ativo	**Sem vencimento**	**Até 90 dias**	**De 90 a 365 dias**	**A partir de 365 dias**	**Total**
Ativos financeiros ao custo amortizado	-		558.165	-	558.165
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	121.154	55.266	718.158	6.000	900.578
Outros ativos	-	-	23.188	11.398	34.586
Total do ativo	**121.154**	**55.266**	**1.299.511**	**17.398**	**1.493.329**

d. Risco de liquidez

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia possuía passivos com liquidação prevista nos seguintes prazos:

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

	2025			
Passivo	**Até 90 dias**	**De 90 a 365 dias**	**A partir de 365 dias**	**Total**
Obrigações fiscais e previdenciárias	-	66.052	22.085	88.137
Outros passivos	815	2.200	-	3.015
Total do passivo	**815**	**68.252**	**22.085**	**91.152**

	2024			
Passivo	**Até 90 dias**	**De 90 a 365 dias**	**A partir de 365 dias**	**Total**
Obrigações fiscais e previdenciárias	-	-	1.259	1.259
Outros passivos	91.443	-	-	91.443
Total do passivo	**91.443**	**-**	**1.259**	**92.702**

5. Ativos financeiros ao custo amortizado

	2025		2024	
	Prazo máximo	**Valor**	**Prazo máximo**	**Valor**
Operações compromissadas	-	-	30/06/2025	558.165
Total		**-**		**558.165**

Em 31 de dezembro de 2024 as operações compromissadas da Companhia estavam classificados no estágio 1.

6. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	2025		2024	
	Prazo máximo	**Valor**	**Prazo máximo**	**Valor**
Ações em Cia. Fechadas	Sem vencimento	2.164.791	Sem vencimento	121.154
Fundos de investimento em renda fixa	Sem vencimento	911.379	Sem vencimento	492.672
Fundos de investimento em infraestrutura	Sem vencimento	281.604	Sem vencimento	280.752
Fundo imobiliário (FII)	Sem vencimento	39.773	Sem vencimento	-
Outros	01/03/2029	6.000	01/03/2029	6.000
Total		**3.403.547**		**900.578**

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os ativos da Companhia estavam classificados na hierarquia de valor justo como: Nível 3 – ações em companhias fechadas e fundos de investimento.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

7. Investimentos em controladas e coligadas

	Patrimônio líquido		Lucro líquido / (Prejuízo)		Participação	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
BTGP Corretora de Seguros	19.084	45.923	57.328	45.167	100,00%	99,99%
Pan Corretora	41.966	35.141	54.251	45.150	51,00%	51,00%
BTG Pactual Corretora de Resseguros Ltda.	26.151	35.347	36.051	35.247	100,00%	99,99%
LLZ Solução Cobrança S.A.	277.801	199.404	47.740	54.232	49,00%	49,00%
Hotelaria Alba S.A.	980.581	-	332.412	-	100,00%	-
Enforce SPE II	129.509	121.095	11.219	10.296	100,00%	100,00%
Biocarbon Amapá S.A.	323.913	-	-	-	100,00%	-
Leblon S.A.	93.826	-	(4.631)	-	93,98%	-
Enforce SPE VIII	88.336	48.217	4.834	1.347	100,00%	100,00%
SPE Flamento S.A	71.662	26.632	656	173	100,00%	100,00%
SPE via Premiere	56.758	53.760	2.998	8.643	100,00%	100,00%
SPE Rooftop	62.657	61.059	2.096	627	100,00%	100,00%
Agro Pecuaria Karinã Ltda.	42.019	40.477	1.543	710	100,00%	100,00%

	2024	Aquisição / Aporte / Transferência / (Vendas	Dividendos / Juros sobre capital próprio	Resultado de participação em coligadas	Ajuste de avaliação patrimonial	2025	Resultado de participação em coligadas em 31/12/2024
BTGP Corretora de Seguros	45.923	-	(84.167)	57.328	-	19.084	45.167
Pan Corretora	17.922	-	(24.187)	27.668	-	21.403	23.028
BTG Pactual Corretora de Resseguros Ltda.	35.347	-	(45.247)	36.051	-	26.151	35.247
LLZ Solução Cobrança S.A.	99.868	12.862	-	23.392	-	136.122	26.673
Hotelaria Alba S.A. (i)	-	827.040	-	153.541	-	980.581	-
Enforce SPE II	120.492	3.145	-	11.821	-	135.458	-
Biocarbon Amapá S.A. (i)	-	91.518	-	-	-	91.518	-
Leblon S.A. (i)	-	91.339	-	(4.542)	-	86.797	-
Enforce SPE VIII	48.180	34.783	-	4.870	-	87.833	-
SPE Flamento S.A.	26.510	44.530	-	778	-	71.818	-
SPE via Premiere	53.441	504	-	3.317	-	57.262	-
SPE Rooftop	54.819	-	-	3.757	-	58.576	-
Agro Pecuaria Karinã Ltda.	40.375	-	-	1.027	-	41.402	-
Outros (ii)	326.546	477.937	-	37.351	(817)	841.017	373
Total	**869.423**	**1.583.658**	**(153.601)**	**356.359**	**(817)**	**2.655.022**	**130.488**

(i) Entidades adquiridas no exercício de 2025.
(ii) O saldo da rubrica em questão é composto, substancialmente, pelos ágios pagos e mais valias nas aquisições de sociedades.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

8. Obrigações fiscais e previdenciárias

	2025	2024
Impostos e contribuições a recolher	-	1
Impostos e contribuições a pagar	88.137	1.258
Total	**88.137**	**1.259**

9. Patrimônio Líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social autorizado da Sociedade era de R$ 1.711.128 (31 de dezembro de 2024 – R$ 99.000), representado por 10.406.368.145 (31 de dezembro de 2024 – 2.153.800.000) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 2024, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 897.000 mediante a emissão de 897.000 novas ações ordinárias, dos quais R$ 807.300 foram destinados à conta de reserva de capital e R$ 89.700 à conta de capital social.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de dezembro de 2024, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no valor de R$750.000 mediante a emissão de 750.000.000 ações ordinárias normativas e sem valor nominal, sendo R$ 742.500 destinados à reserva de capital e R$ 7.500 destinados ao capital social.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de abril de 2025, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 91.518 mediante a emissão de 91.517.654 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, dos quais R$ 82.366 foram destinados à conta de reserva de capital e R$ 9.152 à conta de capital social. As ações emitidas serão integralizadas, mediante a transferência Biocarbon Amapá S.A., pelo acionista Banco BTG Pactual S.A.(Veja nota 7)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2025, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 1.284.006 mediante a emissão de 1.284.006.852 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, dos quais R$ 1.155.606 foram destinados à conta de reserva de capital e R$ 128.400 à conta de capital social. As ações emitidas serão integralizadas, mediante a transferência das ações da Hotelaria Alba S.A. e seu repectivo AFAC e das ações da Luminar Participações S.A., pelo acionista Banco BTG Pactual S.A. (Nota 7).

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no valor de R$ 3.934.358 mediante a emissão de 3.934.357.883 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, dos quais R$ 2.754.051 foram destinados à conta de reserva de capital e R$ 1.180.307 à conta de capital social. As ações emitidas serão integralizadas, mediante a transferência das ações do Banco Pan S.A., pelo acionista Banco BTG Pactual S.A. (Nota 7).

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de dezembro de 2025, foi aprovado a Cisão Parcial da BTG Pactual Holding Participações S.A., com redução da reserva de capital da Companhia, com Versão da Parcela de Patrimônio Cindida ao Banco Sistema S.A., no valor de R$ 4.047.427. Compõem a parcela cindida da Holding Participações a ser incorporada pelo Banco Sistema, as 657.560.633 ações ordinárias e 339.657.976 ações preferenciais, representativas de 57,28% do capital social total do Banco PAN.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia no valor de R$ 2.942.686 mediante a emissão de 2.942.685.756 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, dos quais R$ 2.648.417 foram destinados à conta de reserva de capital e R$ 294.269 à conta de capital social. As ações emitidas serão integralizadas, mediante a capitalização do saldo de reservas de lucros no montante de R$ 942.686 e em moeda corrente nacional no montante de R$ 2.000.000, pelo acionista Banco BTG Pactual S.A.

b. Reserva legal

Constituída à alíquota de 5% do lucro líquido, antes de qualquer outra destinação, sendo: (i) limitada a 20% do capital e (ii) 30% do capital quando somada a reserva de capital. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída por ter atingido o segundo limite.

b. Reservas de capital

As reservas de capital referem-se a ágio na emissão de ações.

c. Reserva estatutária

De acordo com o Estatuto, esta reserva tem por finalidade a manutenção de capital de giro, e seu montante está limitado ao saldo do capital social.

d. Distribuição de lucros

De acordo com o Estatuto, os acionistas têm o direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de março de 2024, foi aprovada a distribuição de dividendos, utilizando-se do Lucro Líquido de exercícios anteriores, no valor total de R$ 1.172.556 (a serem pagos em até 01 ano contados da data da aprovação), dos quais R$ 872.557 já havia sido pagos em 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve distribuição de lucros.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

10. Resultado líquido com instrumentos financeiros

	2025	2024
Ações em companhias fechadas	129.309	706.271
Cotas em fundos de investimento	124.538	6.305
Compromissadas	14.068	77.950
Dividendos	7.000	663.212
Outros	625	9.612
Total	**275.540**	**1.463.350**

11. Imposto de renda e contribuição social

	2025	2024
Base de cálculo	**610.205**	**1.553.716**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	610.205	1.553.716
Encargo total do imposto de renda e contribuição social às alíquotas vigentes	(207.470)	(528.263)
(Inclusões) / exclusões permanentes no cálculo da tributação	**85.081**	**498.000**
Resultado de equivalência patrimonial	124.536	43.885
Dividendos	2.380	225.492
Resultado da avaliação a mercado de títulos	21.540	192.713
Outras Despesas Indedutíveis Líquidas de Receitas não Tributáveis	(63.373)	35.910
Impostos diferidos	43.626	(192.713)
Despesa total de Imposto de Renda e Contribuição Social	**(78.761)**	**(222.976)**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão constituídos e registrados de acordo com os critérios estabelecidos pela Resolução CMN nº 4.842/20, levando em consideração o período de realização. As diferenças temporárias referentes ao período constituem o montante de R$ 65.710.

12. Partes relacionadas

Não houve remuneração de pessoal chave da administração nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

	Prazo	Taxa	Ativos / (Passivos)		Receitas / (Despesas)	
			2025	2024	2025	2024
Ativos financeiros ao custo amortizado	30/06/2025	CDI	-	558.165	14.068	77.950
Diversos			-	(60.129)	-	83.317

13. Ativos e passivos contingentes

A Administração da Companhia avalia as obrigações da empresa e constitui provisão sempre que considerar como provável a saída de recursos para quitar as obrigações presentes (legais ou não formalizadas) de prazos ou valores incertos. O julgamento da Administração para determinar a expectativa de perda leva em consideração, inclusive, as interpretações de seus assessores jurídicos externos.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não tem contabilizados ativos e passivos contingentes e não é parte em processos envolvendo questões fiscais, cíveis e trabalhistas.

Docusign Envelope ID: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0

14. Caixa e equivalente de caixa

	2025	2024
Ativos financeiros ao custo amortizado	-	55.266
Total	**-**	**55.266**

Certificate Of Completion

Envelope Id: D4676FB1-D214-45EB-A87C-208442522FA0
Subject: Complete with Docusign: Holding Participações dez.25
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 30
Certificate Pages: 8
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 2
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Jacqueline Costa
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
jacqueline.costa@pwc.com
IP Address: 134.238.160.200

Record Tracking

Status: Original
17 April 2026 | 23:26
Status: Original
17 April 2026 | 23:42

Holder: Jacqueline Costa
jacqueline.costa@pwc.com
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com

Location: DocuSign
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
PricewaterhouseCoopers fabio.araujo@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: PricewaterhouseCoopers 1295B63D319F49F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 20.226.46.50	Sent: 17 April 2026 | 23:32 Viewed: 17 April 2026 | 23:40 Signed: 17 April 2026 | 23:40
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 09 May 2022 | 17:26 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b Company Name: PwC		
Fábio de Oliveira Araújo ID: 273.828.148-66 Signer Role: Partner fabio.araujo@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP-Brasil Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 27382814866 Signer Role: Partner Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866	DocuSigned by: Fábio de Oliveira Araújo 1295B63D319F49F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 3.212.56.114 Certificate policy: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf	Sent: 17 April 2026 | 23:40 Viewed: 17 April 2026 | 23:41 Signed: 17 April 2026 | 23:42
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 09 May 2022 | 17:26 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b Company Name: PwC		

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
Jacqueline Costa jacqueline.costa@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 17 April 2026 | 23:42 Viewed: 17 April 2026 | 23:42 Signed: 17 April 2026 | 23:42
Patricia Oliveira patricia.a.oliveira@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 17 April 2026 | 23:42
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via Docusign	COPIED	Sent: 17 April 2026 | 23:42

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	17 April 2026 | 23:32
Certified Delivered	Security Checked	17 April 2026 | 23:41
Signing Complete	Security Checked	17 April 2026 | 23:42
Completed	Security Checked	17 April 2026 | 23:42

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. 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.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (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 PwC:

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: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC 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 fiche.alessandra@pwc.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 PwC

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 fiche.alessandra@pwc.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 PwC

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 fiche.alessandra@pwc.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 PwC 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 PwC during the course of your relationship with PwC.

ANEXO IX

Declaração da Emissora referente à Distribuição Parcial

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D3994762-61E2-8EB6-80A0-51247CF325A3

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

A **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na Categoria S1 sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 03.767.538/0001-14, com estatuto social registrado na Junta Comercial do estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas 35.300.177401 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em até 6 (seis) séries ("CRI" e "Emissão"), os quais serão ofertados para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **DECLARA**, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao montante mínimo, qual seja, R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

Os demais termos e condições da distribuição parcial estão previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries, em Classe Única, da 4ª (Quarta) Emissão da B.SEC Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Emissora e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Giovanna E S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signer Role: Representante
Signing Time: 9/30/2026 | 10:28:40 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA53S781CC2A44B...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Representante
Data/Hora da Assinatura: 30/09/2026 | 22:45:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
F1E329786B944BE...

Nome:
Cargo:

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS