Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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.

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

DATADO DE
16 DE NOVEMBRO DE 2026

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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.

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").

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído 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 as Partes ("Termo de Securitização").)

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 30 de setembro de 2026, em virtude da Operação de Securitização, as Partes celebraram os Contratos de Cessão, por meio do qual o Cedente cedeu à Securitizadora a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao pagamento do Preço, devido, originalmente, pela **BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, com

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ("BTG Holding") em virtude da aquisição dos Imóveis, das Quotas e do Usufruto do Imóvel Contagem, nos termos dos Contratos 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 nos Contratos de Venda e Compra ("Créditos Imobiliários");

(B) para representar, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora emitiu 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária ("CCI"), por meio 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 em 30 de setembro de 2026, 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 ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

(C) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram vinculados a certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª séries da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("CRI"), 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*, *Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado em 30 de setembro de 2026, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, sendo que os CRI são 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, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e são 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, 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 Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTG Pactual Holding Participações S.A.*", celebrado em 30 de setembro de 2026 ("Contrato de Distribuição");

(D) em 07 de outubro de 2026, o Coordenador Líder e a Emissora receberam o Ofício nº 253/2026/CVM/SRE/GER-1, expedida pela CVM ("Ofício CVM 253"), por meio do qual foram solicitadas as alterações aos termos e condições da Oferta e da Emissão que

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

ensejaram a republicação do Prospecto Preliminar em 15 de outubro de 2026;

(E) em decorrência do recebimento do Ofício nº 277/2026/CVM/SRE/GER-1, emitido pela CVM em 19 de outubro de 2026 ("Ofício CVM 277", em conjunto com o Ofício CVM 253, "Ofícios CVM"), a Oferta foi suspensa por até 30 (trinta) dias, findos em 18 de novembro de 2026;

(F) em 16 de novembro de 2026, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária da **BTGI Safira Participações S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora"), por meio da qual, dentre outras matérias, restou aprovada a Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra (conforme definido abaixo) pela Safira;

(G) considerando que os Contratos de Venda e Compra foram celebrados com pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil, em 16 de novembro de 2026, foram celebrados aditamentos aos Contratos de Venda e Compra ("Primeiros Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra"), por meio dos quais, nos termos previstos nos Contratos de Venda e Compra, a BTG Holding indicou a **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora") para que esta assumisse, de forma exclusiva, todos os direitos e obrigações de compradora no âmbito dos Contratos de Venda e Compra, de forma que **(i)** a BTG Holding transferiu os direitos e obrigações assumidos nos Contratos de Venda e Compra à Safira; e **(ii)** consequentemente, cedeu a posição contratual nos Contratos de Venda e Compra à Safira, passando os Contratos de Venda e Compra a produzirem efeitos como se desde a origem tivessem sido celebrados entre o Vendedor e a Safira, sem solução de continuidade e sem a outorga de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias ("Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra");

(H) nesta data, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, por meio deste Aditamento, para, em atendimento às exigências constantes dos Ofícios CVM e demais termos e condições acordados entre as Partes: **(a)** refletir a Assunção das Obrigações do Contrato de Venda e Compra e, consequentemente, a substituição da BTG Holding pela Safira na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Primeiros Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra, com a exclusão da BTG Holding como parte dos Contratos de Venda e Compra e dos Contratos de Cessão ("Substituição da Devedora"); **(b)** excluir todas as disposições relativas à outorga de garantias reais ou fidejussórias, incluindo as Fianças, as Condições Suspensivas, a Condição Resolutiva – BTG Holding e as Condições Resolutivas das Fianças – SPEs; **(c)** incluir, desde já, a permissão para a realização de uma Sucessão Permitida (conforme definido abaixo); e **(d)** excluir integralmente a possibilidade da Distribuição Parcial no âmbito da Oferta; e

(I) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, a fim de refletir as alterações descritas no Considerando

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(G) acima, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI, nos termos previstos nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização.

Resolvem firmar este "*Primeiro Aditamento ao 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.*" ("Aditamento"), que será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1 – REQUISITOS

1.1. Este Aditamento será custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, bem como registrado, pela Emissora, na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

1.2. A Instituição Custodiante assinará a Declaração de Custódia constante do Anexo II da versão consolidada do Termo de Securitização constante do **Anexo A** a este Aditamento.

CLÁUSULA 2 – ALTERAÇÕES

2.1. As Partes, por meio deste Aditamento, concordam em refletir a Substituição da Devedora, de forma que a Safira passará a figurar nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização como devedora dos Créditos Imobiliários, assumindo integralmente todas as obrigações atribuídas à "Devedora" nos Contratos de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, em substituição à BTG Holding, de modo que todas as ocorrências dos termos "Devedora" nos Contratos de Cessão e no Termo de Securitização deverão ser interpretadas como uma referência exclusiva à Safira.

2.2. Em razão da Substituição da Devedora, todas as menções a "Termo de Securitização" deverão ser lidas e interpretadas como "*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 BTGI Safira Participações S.A.*" e todas as menções a "Devedora Original" deverão ser substituídas por "Devedora" e lidas e interpretadas como menções à Safira.

2.3. As Partes resolvem alterar a Cláusula 1.1, de forma a refletir as alterações prevista no Considerando (H) acima, para **(a)** excluir as definições de "Aditamentos aos Contratos de Venda e Compra", "Condição Resolutiva – BTG Holding", "Condições Resolutivas da Fiança – STANS 22", "Condições Resolutivas da Fiança – STANS 23", "Condições

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Resolutivas das Fianças – SPEs", "Condição Suspensiva da Fiança – STANS 22", "Condição Suspensiva da Fiança – STANS 23", "Condições Suspensivas", "Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 22", "Demonstrações Financeiras Auditadas da Stans 23", "Devedoras", "Devedora Original", "Distribuição Parcial", "Fiança – BTG Holding", "Fiança – STANS 22", "Fiança – STANS 23", "Fianças", "Montante Mínimo", "Novas Devedoras", "Obrigações Garantidas", "SPEs", "STANS 22", "STANS 23" e "STANS 24"; **(b)** alterar as definições de "Afiliadas", "Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra", "BTG Holding", "Contrato de Cessão - Quotas", "Contrato de Cessão – Guarulhos II", "Contrato de Cessão – One Park", "Contrato de Cessão - Usufruto", "Contrato de Distribuição", "Contrato de Venda e Compra - Quotas", "Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II", "Contrato de Venda e Compra – One Park", "Contrato de Venda e Compra - Usufruto", "CRI em Circulação", "Devedora", "Emissão", "Preço", "Procedimento de *Bookbuilding*", "Termo de Securitização" e "Valor Total da Emissão", e **(c)** incluir as definições "Efeito Adverso Relevante" e "Sucessão Permitida", que passarão a vigorar com a redação constante do Anexo A a este Aditamento, conforme as seguintes redações ajustadas:

> "***1.1*** *Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:*
>
> *(...)*
>
> "***Afiliadas***": *significam as Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto;*
>
> *(...)*
>
> "***Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra***": *significa o mecanismo de pessoa a declarar, nos termos do artigo 467 do Código Civil e originalmente previsto nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão, por meio do qual a BTG Holding indicou a Safira para que esta assumisse, de forma exclusiva, todos os direitos e obrigações de compradora no âmbito dos Contratos de Venda e Compra, de forma que* ***(i)*** *a BTG Holding transferiu os direitos e obrigações assumidos nos Contratos de Venda e Compra à Safira; e* ***(ii)*** *consequentemente, cedeu a posição contratual nos Contratos de Venda e Compra à Safira, passando os Contratos de Venda e Compra a produzirem efeitos como se desde a origem tivessem sido celebrados entre o Vendedor e a Safira, sem solução de continuidade e sem a outorga de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias;*
>
> *(...)*
>
> "***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*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71;

*"**Contrato de Cessão - Quotas**": significa o "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, 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, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, 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, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários One Park foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;*

*"**Contrato de Cessão - Usufruto**": significa o "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Usufruto", celebrado, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários Usufruto foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;*

(...)

*"**Contrato de Distribuição**": significa o "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 Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTGI Safira Participações S.A.", celebrado, dentre outros, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos;*

(...)

*"**Contrato de Venda e Compra - Quotas**": significa o "Contrato de Venda e Compra - Quotas e Outras Avenças", celebrado em 03 de setembro de 2026, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente, a Devedora e a Renda Logística, por meio do qual o TRBL11 se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar as Quotas;*

*"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel Guarulhos II;*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

*"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel One Park;*

*"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a ceder e transferir e a Devedora se comprometeu a comprar e receber o Usufruto do Imóvel Contagem;"*

(...)

*"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, 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;*

(...)

*"**Devedora**" ou "**Compradora**": significa a **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.476.239;*

(...)

*"**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 Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Contratos de Cessão ou dos Contratos de Venda e Compra;*

(...)

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

*"**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 pela Devedora;*

(...)

*"**Preço**": significa o preço a ser pago pelas pela Devedora ao Cedente pela aquisição das Quotas e/ou dos respectivos Imóveis, conforme aplicável, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra;"*

(...)

*"**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 da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão, 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 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 que o somatório dos CRI alocados nas séries deverá corresponder à totalidade dos CRI; 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 imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada série);*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(...)

*"**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 Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTGI Safira Participações S.A.";*

(...)

*"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais), não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI."*

2.4. Adicionalmente, resolvem as Partes **(a)** incluir os incisos (i) e (ii) na Cláusula 3.1.1 do Termo de Securitização; **(b)** excluir as Cláusulas 3.1.1.1, 3.1.1.2, 3.1.1.3, os itens (xxxvi), (xxxviii), (xxxix), (xl) da Cláusula 3.1.2, com a consequente renumeração dos itens subsequentes, e das Cláusulas 14.2 e 14.3 do Termo de Securitização; e **(c)** alterar a Cláusula 3.1, os itens (iii), (v), (vi), (xxii), (xxiii), (xxiv), (xxv), (xxvi), (xxvii) e (xxxvi) da Cláusula 3.1.2, as Cláusulas 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5, 4.5.6, 7.4.2, 13.1, 13.2.1, 13.2.2, 13.2.5, 13.2.6, 13.3.2 e 14.1, os17.2 (viii) e (xii), 19.1 (ii) e 26.1 que passarão a vigorar com a redação constante do Anexo A a este Aditamento, conforme as seguintes redações ajustadas:

*"**3.1 Aprovações Societárias da Emissora e da Devedora e Características dos CRI***

***3.1.1.** Aprovações Societárias*

***(i)** 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.*

***(ii)** Aprovação Societária da Devedora. A Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, dentre outras matérias, foram aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Safira, realizada em 16 de novembro de 2026.*

***3.1.2.** Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(...)

(iii) *Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do item (vi) abaixo. O valor efetivamente alocado em cada série será definido por meio do Procedimento de Bookbuilding, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;*

(v) *Quantidade de CRI: serão emitidos 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser efetivamente 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, observado que o somatório dos CRI alocados nas séries deverá corresponder à totalidade dos CRI. 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 Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;*

(vi) *Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, de forma que a manutenção da Oferta está condicionada à distribuição da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão, não se aplicando à Oferta a faculdade de condicionamento da adesão prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160. Caso a totalidade dos CRI não seja distribuída até o término do Prazo Máximo de Colocação, a Oferta será cancelada, observado o disposto na Cláusula 7.4.2 abaixo, no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização;*

(...)

(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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Securitização, os CRI Pré I terão prazo de vigência de 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI Pré II");*

(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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI IPCA II");"*

(...)

(xxxvi) *Garantias: não serão constituídas garantias reais sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. 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;"*

*"**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 maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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,*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro 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 maio e novembro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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 maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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").*

***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 do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro 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 maio e novembro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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").”

*“**7.4.2.** A distribuição pública dos CRI será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, não sendo admitida a distribuição parcial, a manutenção da Oferta está condicionada à colocação da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão. Caso a totalidade dos CRI não seja colocada no âmbito da Oferta até o término do Prazo Máximo de Colocação, a Oferta será cancelada e as intenções de investimentos serão automaticamente cancelados, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão integralmente restituídos aos Investidores, nos termos do artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ("Critério de Restituição"). Na hipótese de cancelamento da Oferta, a Emissora deverá divulgar imediatamente comunicado ao mercado, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e dar conhecimento do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, e os CRI eventualmente emitidos serão cancelados pela Emissora.”*

*“**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, a Devedora está 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.”*

*“**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 dos Contratos de Cessão, os listados a seguir:*

(i) *(a) liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção da Devedora,*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 da Devedora, 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 da Devedora ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por seus Controladores; (d) pedido de falência da Devedora ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) ***c****aso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora, 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 pela Devedora e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático"), conforme previstos no item 11.2 do Anexo II dos Contratos de Cessão, os seguintes:*

(i) *descumprimento, pela Devedora, 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 à Devedora;*

(ii) *transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, 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, observada que referida sucessora deverá (a) não ser uma instituição financeira, entidade do conglomerado prudencial ou controlada dessas entidades; (b) ter o setor imobiliário como setor principal de atividade; e (c) assumir integralmente as obrigações da Devedora, nos termos previstos na regulamentação aplicável ("Sucessão Permitida");*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(iii) *não pagamento, pela Devedora, 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 pela Devedora 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 à Devedora;*

(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 da Devedora, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso a BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto da Devedora (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que a 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, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja 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 da Devedora vigente na Data de Emissão;*

(viii) *inadimplemento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, e que resulte em obrigação de pagamento pela Devedora 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 da Devedora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a 10%*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(dez por cento) do Valor Total da Emissão, apurado no balanço patrimonial mais recente divulgado à época da declaração de vencimento antecipado."

*"**13.2.5** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora, 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 a Devedora receba 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 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** A Devedora obriga-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 pela Devedora 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."*

*"**13.3.2** 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 na Cláusula 13.3*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

acima, em até 60 (sessenta) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("Notificação Multa Indenizatória").”

*“**14.1** Os Créditos Imobiliários e os CRI não contarão com quaisquer garantias e/ou garantia flutuante da Emissora e/ou de qualquer terceiro, 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.”*

*“**17.2** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:*

(...)

***(viii)** verificou a consistência das informações relativas às informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Emissora, pela Devedora 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;*

(...)

***(xii)** não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e”*

*“**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:*

(...)

***(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*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Patrimônio Separado (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 19; (d) obrigações 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."

*"**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 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 e armazenamento, 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."*

2.5. Por fim, resolver as Partes substituir os Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo VIII e Anexo IX do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo VIII e Anexo IX da versão consolidada do Termo de Securitização, transcrita no Anexo A ao presente Aditamento.

CLÁUSULA 3 - DAS RATIFICAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes da Cessão de Créditos conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Aditamento, sendo transcrita no Anexo A ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

3.2. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento não implicam em novação, e são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. As Partes, neste ato, ratificam e renovam que as respectivas declarações que prestaram no Termo de Securitização são e permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, sendo plenamente

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

válidas e eficazes nesta data.

3.3. As Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do Anexo A a este Aditamento.

CLÁUSULA 4 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.3. Na hipótese de qualquer disposição do presente Aditamento 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.

4.4. As Partes reconhecem este Aditamento e o Termo de Securitização como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

4.5. Assinatura Digital. Este Aditamento 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.

4.6. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este 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 5 – DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

5.1. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 16 de novembro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Assinaturas seguem na página seguinte.)

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

[Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao 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.", 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 Z S
Signed By: GIOVANNA ZOPPI SCALLET:32661325808
CPF: 32661325808
Signing Time: 11/16/2026 | 6:36:11 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
CA53578TCC2A48...

Nome: Giovanna Z S
Cargo: Procuradora

DocuSigned by
Matheus G. Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2026 | 13:26:30 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: 16/11/2026 | 13:05:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
C8C61AA337A100...

Nome: Juarez Dias Costa
Cargo: Diretor

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

ANEXO A

AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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.

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

*** * ***

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

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

BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Fechada

CNPJ nº 21.976.510/0001-79

Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César

CEP 01416-001, –São Paulo – SP

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

ÍNDICE

1 DEFINIÇÕES 27
2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 51
3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 54
4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 70
5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 87
6 CONDIÇÕES PRECEDENTES DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 87
7 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 88
8 FORMADOR DE MERCADO 90
9 ESCRITURAÇÃO 90
10 BANCO LIQUIDANTE 91
11 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 91
12 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 91
13 VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI 92
14 GARANTIAS 98
15 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 98
16 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 103
17 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 106
18 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 115
19 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI 122
20 DESPESAS DA EMISSÃO 130
21 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 137
22 PUBLICIDADE 140
23 FATORES DE RISCO 141
24 DISPOSIÇÕES GERAIS 141
25 NOTIFICAÇÕES 144
26 CLASSIFICAÇÃO ANBIMA 145
27 LEI APLICÁVEL E FORO 145
ANEXO I DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 147
ANEXO II DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA 148
ANEXO III DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO 234
ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA 245
ANEXO V DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES 247
ANEXO VI DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 248
ANEXO VII HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO 249
ANEXO VIII DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 250
ANEXO IX DECLARAÇÃO RELATIVA AOS IMÓVEIS LASTRO 251
ANEXO X DESPESAS 252

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como emissora:

(3) 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:

(4) 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 por BTGI Safira 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**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 da Devedora, 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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 e originalmente previsto nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão, por meio do qual a BTG Holding indicou a Safira para que esta assumisse, de forma exclusiva, todos os direitos e obrigações de compradora no âmbito do Contrato de Venda e Compra, de forma que **(i)** a BTG Holding transferiu os direitos e obrigações assumidos no Contrato de Venda e Compra à Safira; e **(ii)** consequentemente, cedeu a posição contratual no Contrato de Venda e Compra à Safira, passando o Contrato de Venda e Compra a produzir efeitos como se desde a origem tivesse sido celebrado entre o Vendedor e a Safira, sem solução de continuidade e sem a outorga de quaisquer garantias, reais ou fidejussórias;

"**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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

"**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;

"**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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 – 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 – 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 – 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;

"**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 em decorrência

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 - Usufruto;

"**Contrato de Cessão - Quotas**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, 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, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, 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, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários One Park foram cedidos pelo TRBL11 à Securitizadora;

"**Contrato de Cessão - Usufruto**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças - Usufruto*", celebrado, dentre outros, entre o TRBL11, a Securitizadora e a Devedora, 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 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 Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por BTGI Safira Participações S.A.*", celebrado, dentre outros, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos;

"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente, a Devedora e a Renda Logística,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

por meio do qual o TRBL11 se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar as Quotas;

"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel Guarulhos II;

"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a vender e a Devedora se comprometeu a comprar o Imóvel One Park;

"**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, conforme eventualmente aditado, entre o Cedente e a Devedora, por meio do qual o Cedente se comprometeu a ceder e transferir e a Devedora se comprometeu a comprar e receber o Usufruto do Imóvel Contagem;

"**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.**, 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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 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, 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**Créditos Imobiliários Quotas 2**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 2 (conforme definido no Contrato de Cessão - Quotas), devidas pela Devedora, 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, 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, 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, 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, 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),

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

devidas pela Devedora, 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, 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, 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, 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, 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, em virtude da aquisição do Imóvel Guarulhos II, nos termos do Contrato de Venda e Compra – Guarulhos II, incluindo acessórios, tais como

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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, 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, 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, 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, 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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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, 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, 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, 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, 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**Créditos Imobiliários Usufruto 5**": significam os créditos imobiliários relativos à Parcela 5 (conforme definido no Contrato de Cessão – Usufruto), devidas pela Devedora, 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, 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 (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 e/ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 20.1 abaixo;

"**Devedora**" ou "**Compradora**": significa a **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.476.239;

"**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;

"**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)**

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

"**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 Devedora, que afete de forma adversa e material a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Contratos de Cessão ou dos Contratos de Venda e Compra;

"**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 pela Devedora;

"**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;

"**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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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;

"**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;

"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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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;
"**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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

"**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;

"**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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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, 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 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 pela Devedora 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, em comum acordo com o Coordenador Líder, a existência de demanda para a colocação da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão, 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a quantidade de CRI a ser efetivamente 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 que o somatório dos CRI alocados nas séries deverá corresponder à totalidade dos CRI; 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 imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto de cada série);

"**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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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 nos Contratos 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;
"**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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

"**Sucessão Permitida**": têm o significado previsto na Cláusula 13.2.2 (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 Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BTGI Safira 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"**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 R$ 526.670.000,00 (quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais), não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI.

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.

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 E CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1.1 *Aprovações Societárias:*

(i) *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 da Emissora, 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.

(ii) *Aprovação Societária da Devedora*. A Assunção das Obrigações dos Contratos de Venda e Compra, dentre outras matérias, foram aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Safira, realizada em 16 de novembro de 2026.

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 R$ 526.670.000,00

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(quinhentos e vinte e seis milhões seiscentos e setenta mil reais) ("Valor Total da Emissão"), não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do item (vi) abaixo. O valor efetivamente alocado em cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;

(iv) *Data de Emissão*: 15 de outubro de 2026;

(v) *Quantidade de CRI*: serão emitidos 526.670 (quinhentos e vinte e seis mil seiscentos e setenta) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser efetivamente 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*, observado que o somatório dos CRI alocados nas séries deverá corresponder à totalidade dos CRI. 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 Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) *Distribuição Parcial*: não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, de forma que a manutenção da Oferta está condicionada à distribuição da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão, não se aplicando à Oferta a faculdade de condicionamento da adesão prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160. Caso a totalidade dos CRI não seja distribuída até o término do Prazo Máximo de Colocação, a Oferta será cancelada, observado o disposto na Cláusula 7.4.2 abaixo, 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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, 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

os CRI DI II terão prazo de vigência de 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos CRI Pré II");

(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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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) *Garantias*: não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. 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;

(xxxvii) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xxxviii) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxxix) *Subordinação*: não existe qualquer tipo de subordinação ou

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xl) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xli) *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;

(xlii) *Os Imóveis objeto do crédito têm "habite-se":* sim;

(xliii) *Os Imóveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591:* não;

(xliv) *Código ISIN dos CRI*: a ser obtido oportunamente;

(xlv) *Utilização de Derivativos*: não há;

(xlvi) *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 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;

(xlvii) *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;

(xlviii) *Número de Ordem*: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 4; e

(xlix) *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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

(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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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*:

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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:

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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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:

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

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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

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;

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:

(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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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:

"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:

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

onde:

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"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 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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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:

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

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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:

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

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"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 (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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 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 maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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 do 2º

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(segundo) mês contado da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro 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 maio e novembro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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 maio e novembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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").

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 do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de dezembro 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 maio e novembro a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de maio 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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; 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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, não sendo admitida a distribuição parcial, a manutenção da Oferta está condicionada à colocação da totalidade dos CRI, correspondente ao Valor Total da Emissão. Caso a totalidade dos CRI não seja colocada no âmbito da Oferta até o término do Prazo Máximo de Colocação, a Oferta será cancelada e as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão integralmente restituídos aos Investidores, nos termos do artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ("Critério de Restituição"). Na hipótese de cancelamento da Oferta, a Emissora deverá divulgar imediatamente comunicado ao mercado, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e dar conhecimento do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Oferta, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, e os CRI eventualmente emitidos serão cancelados pela Emissora.

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, a Devedora está 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.

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").

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 dos Contratos de Cessão, os listados a seguir:

(i) **(a)** liquidação, dissolução, cessação das atividades ou extinção da Devedora, 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 da Devedora, conforme o caso, observados os termos da Sucessão Permitida; e **(2)** de Reorganização Societária (conforme abaixo definido) **(b)** decretação de falência da Devedora ou de seus Controladores, por decisão final transitada em julgado; **(c)** pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por seus Controladores; **(d)** pedido de falência da Devedora ou de seus Controladores formulado por terceiros, não elidido ou indeferido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou seus Controladores, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(ii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora, 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 pela Devedora e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários ("Eventos de Inadimplemento Não Automático"),

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

conforme previstos no item 11.2 do Anexo II dos Contratos de Cessão, os seguintes:

(i) descumprimento, pela Devedora, 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 à Devedora;

(ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, 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, observada que referida sucessora deverá (a) não ser uma instituição financeira, entidade do conglomerado prudencial ou controlada dessas entidades; (b) ter o setor imobiliário como setor principal de atividade; e (c) assumir integralmente as obrigações da Devedora, nos termos previstos na regulamentação aplicável ("Sucessão Permitida");

(iii) não pagamento, pela Devedora, 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 pela Devedora 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 à Devedora;

(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 da Devedora, sem o prévio consentimento dos investidores reunidos em assembleia especial convocada especificamente para este fim, exceto caso a BTG G7 Holding continue sendo controlador direto e/ou indireto da Devedora (diretamente ou por meio de novo veículo de seu(s) acionista(s) e desde que a BTG G7 Holding

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja 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 da Devedora vigente na Data de Emissão;

(viii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, sentença ou decisão arbitral exequível e à qual não tenha sido concedido efeito suspensivo, contra a Devedora, e que resulte em obrigação de pagamento pela Devedora 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 da Devedora, 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

13.2.5 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, a Devedora, 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 a Devedora receba 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* 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 A Devedora obriga-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 pela Devedora 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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 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 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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.

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 Devedora 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;

(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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 a Devedora 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;

(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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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;

(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;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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, (ii) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI pela Devedora, (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, o lastro, 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 ou os trabalhos permanecerem

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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 da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Devedora dos Créditos Imobiliários 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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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; 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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);

(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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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, 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 de CRI, conforme previstos nesta Cláusula 19; **(d)** obrigações 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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-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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

(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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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$

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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;

(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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 deste Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes acima;

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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, 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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 da 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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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%,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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.

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*

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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

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,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 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 e armazenamento, 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

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.

* * *

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 3 terão o prazo de 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Cessão Onerosa de Usufruto de Imóvel e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 20.076.925,17 (vinte milhões, setenta e seis mil, novecentos e vinte e cinco reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 3.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 19.601.298,17 (dezenove milhões, seiscentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezessete 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6").

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio de 2027 e o último na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 6.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 17 de maio 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 ou fidejussória.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão,

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	pagamento devido em 17 de maio 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	se, portanto, em 18 de novembro 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 17 de maio 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	se, portanto, em 18 de novembro 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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – One Park*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 34.183.443,33 (trinta e quatro milhões, cento e oitenta e três mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	se, portanto, em 18 de novembro 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	pagamento devido em 17 de maio 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 ou fidejussória.

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 1: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 1").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 1 não serão objeto de atualização monetária.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 2: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro de 2036 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 2").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 2 não serão objeto de atualização monetária.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 3: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 3.686 (três mil, seiscentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de novembro 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	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 17 de maio 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 4: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 4").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 4 não serão objeto de atualização monetária.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 17 de maio 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

****

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 5: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro de 2041 ("Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários 5").
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Os Créditos Imobiliários 5 não serão objeto de atualização monetária.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 a partir do 2º (segundo) mês contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de dezembro 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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

*****

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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							
RAZÃO SOCIAL: **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 21.976.510/0001-79							
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 2.285							
COMPLEMENTO	2º andar, conjunto 21	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01416-001

4. TÍTULO

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

"*Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças – Guarulhos II*" celebrado em 3 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos, 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) BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79 ("Safira" ou "Devedora" 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, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 6: R$ 13.916.666,67 (treze milhões, novecentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis 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 5.513 (cinco mil, quinhentos e treze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de novembro 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

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

	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 17 de maio 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 ou fidejussória.

9. NÚMERO DA APÓLICE DO SEGURO
Apólice nº 5177202544960000217 da Allianz Seguros S.A, datada de 27 de agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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"), conforme aditado de tempos em tempos, 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"), conforme aditado de tempos em tempos, 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"), conforme aditado de tempos em tempos, 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"), conforme aditado de tempos em tempos, 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 por BTGI Safira Participações S.A.*.", celebrado entre a Securitizadora

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 30 de setembro de 2026, conforme aditado de tempos em tempos ("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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

ANEXO III

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Parcela 1:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	100,0000%	17/11/2036	Sim	100,0000%

Parcela 2:

Lastro			CRI DI I		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
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%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
16/06/2031	Sim	0,0000%	16/06/2031	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
15/12/2034	Sim	0,0000%	15/12/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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	100,0000%	17/11/2036	Sim	100,0000%

Parcela 3:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	100,0000%	17/11/2036	Sim	100,0000%

Parcela 4:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%
18/11/2041	Sim	100,0000%	18/11/2041	Sim	100,0000%

Parcela 5:

Lastro			CRI		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
15/12/2026	Sim	0,0000%	15/12/2026	Sim	0,0000%
15/01/2027	Sim	0,0000%	15/01/2027	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
17/06/2030	Sim	0,0000%	17/06/2030	Sim	0,0000%
15/07/2030	Sim	0,0000%	15/07/2030	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
15/12/2033	Sim	0,0000%	15/12/2033	Sim	0,0000%
16/01/2034	Sim	0,0000%	16/01/2034	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
15/06/2037	Sim	0,0000%	15/06/2037	Sim	0,0000%
15/07/2037	Sim	0,0000%	15/07/2037	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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%
17/12/2040	Sim	0,0000%	17/12/2040	Sim	0,0000%
15/01/2041	Sim	0,0000%	15/01/2041	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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	0,0000%	15/10/2041	Sim	0,0000%
18/11/2041	Sim	100,0000%	18/11/2041	Sim	100,0000%

Parcela 6:

Lastro			**CRI**		
Data de Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**
17/05/2027	Sim	0,0000%	17/05/2027	Sim	0,0000%
16/11/2027	Sim	0,0000%	16/11/2027	Sim	0,0000%
15/05/2028	Sim	0,0000%	15/05/2028	Sim	0,0000%
16/11/2028	Sim	0,0000%	16/11/2028	Sim	0,0000%
15/05/2029	Sim	0,0000%	15/05/2029	Sim	0,0000%
16/11/2029	Sim	0,0000%	16/11/2029	Sim	0,0000%
15/05/2030	Sim	0,0000%	15/05/2030	Sim	0,0000%
18/11/2030	Sim	0,0000%	18/11/2030	Sim	0,0000%
15/05/2031	Sim	0,0000%	15/05/2031	Sim	0,0000%
17/11/2031	Sim	0,0000%	17/11/2031	Sim	0,0000%
17/05/2032	Sim	0,0000%	17/05/2032	Sim	0,0000%
16/11/2032	Sim	0,0000%	16/11/2032	Sim	0,0000%
16/05/2033	Sim	0,0000%	16/05/2033	Sim	0,0000%
16/11/2033	Sim	0,0000%	16/11/2033	Sim	0,0000%
15/05/2034	Sim	0,0000%	15/05/2034	Sim	0,0000%
16/11/2034	Sim	0,0000%	16/11/2034	Sim	0,0000%
15/05/2035	Sim	0,0000%	15/05/2035	Sim	0,0000%
16/11/2035	Sim	0,0000%	16/11/2035	Sim	0,0000%
15/05/2036	Sim	0,0000%	15/05/2036	Sim	0,0000%
17/11/2036	Sim	0,0000%	17/11/2036	Sim	0,0000%
15/05/2037	Sim	0,0000%	15/05/2037	Sim	0,0000%
16/11/2037	Sim	0,0000%	16/11/2037	Sim	0,0000%
17/05/2038	Sim	0,0000%	17/05/2038	Sim	0,0000%
16/11/2038	Sim	0,0000%	16/11/2038	Sim	0,0000%
16/05/2039	Sim	0,0000%	16/05/2039	Sim	0,0000%
16/11/2039	Sim	0,0000%	16/11/2039	Sim	0,0000%
15/05/2040	Sim	0,0000%	15/05/2040	Sim	0,0000%
16/11/2040	Sim	0,0000%	16/11/2040	Sim	0,0000%
15/05/2041	Sim	0,0000%	15/05/2041	Sim	0,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

18/11/2041	Sim	100,0000%	18/11/2041	Sim	100,0000%

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 por BTGI Safira 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

(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 **BTGI SAFIRA PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 2.285, 2º andar, conjunto 21, Cerqueira César, CEP 01416-001, inscrita no CNPJ sob o nº 21.976.510/0001-79, com estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.476.239, 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 por BTGI Safira 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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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 por BTGI Safira Participações S.A.*".

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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: 9309DA3C-2E36-84DC-8321-61FD52B642FA

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