

BRZ RIBEIRAO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

CNPJ: 55.102.474/0001-36

NIRE: 35.263.900.648

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2025**

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 11 de novembro de 2025, às 11 horas, na sede social da **BRZ RIBEIRAO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Lemos Monteiro, nº 120, 19º andar, Butantã, CEP 05501-050 ("**Sociedade**").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos da Cláusula 12ª, Parágrafo Segundo do Contrato Social da Sociedade, e do artigo 1.072, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), em virtude da presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, conforme segue: **(a) BARZEL LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTISTRATEGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento em participações com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, no. 215, conj. 43, sala 01, CEP 05425-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.450.777/0001-40, neste ato representado por sua gestora **BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, 19º andar, Butantã, CEP 05501-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.747.959/0001-65, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 18235, neste ato representada por seu representante legal, o Sr. **NESSIM DANIEL SARFATI**, abaixo qualificado; **(b) NESSIM DANIEL SARFATI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade RG nº 9.436.132-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 117.773.928-37, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, 19º andar, CEP 05501-050; **(c) CASSIANO GOMES JARDIM**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.023.022-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.018.318-64, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, 19º andar, CEP 05501-050; **(d) LUÍS CARLOS MARTINS FERREIRA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.149.307-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 138.173.518-52, residente domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, 19º andar, CEP 05501-050; **(d) BRUNO TURAÇA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.583.017-

9, inscrito no CPF/MF sob o nº 338.219.718-94, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Lemos Monteiro, nº 120, Edifício Pinheiros One, 19º andar, CEP 05501-050; e **(e) CLARISSE ETCHEVERRY ODAY**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 50.577.365-X (SSP/SP), inscrita no CPF/MF sob o nº 000.039.689-36, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Rua Frederico Guarinon, nº 125, apto. 101, Ed. Horizonte, CEP 05713-460

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: **NESSIM DANIEL SARFATI**; e Secretário: **LUÍS CARLOS MARTINS FERREIRA**.

4. ORDEM DO DIA: Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Autorização para a emissão de 113.200 (cento e treze mil) notas comerciais escriturais, com garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Sociedade, para distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("**Lei nº 14.195**" e "**Notas Comerciais Escriturais**"), no valor total de R\$ 113.200.000,00 (cento e treze milhões e duzentos mil reais) ("**Emissão**"), as quais serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("**Lei de Valores Mobiliários**") e demais disposições aplicáveis ("**Oferta**"), nos termos do *"Termo de Emissão da 01ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob Rito de Registro Automático, da BRZ Ribeiro Investimentos Imobiliários Ltda."*, a ser celebrado entre a Sociedade e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, Bloco A, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Emissão**", respectivamente), cujos recursos líquidos captados serão utilizados para usos corporativos ordinários, pagamento de gastos e despesas de cunho imobiliário e reforço de caixa da Sociedade;
- (ii) Autorização para que a Sociedade constitua garantia em favor da Emissão na modalidade de alienação fiduciária de imóvel, tendo por objeto o imóvel de propriedade da Sociedade conforme descrito na matrícula nº 216.822, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP ("**Imóvel**"), em benefício do Agente Fiduciário ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**"), por meio do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a

Sociedade e o Agente Fiduciário ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**");

- (iii) Autorização para que a Sociedade constitua garantia em favor da Emissão na modalidade de cessão fiduciária de direitos creditórios, da totalidade dos direitos creditórios a serem detidos pela Sociedade em virtude de determinado contrato(s) de aluguel(eis) a serem celebrado(s) pela Sociedade com terceiros cujo objeto seja o Imóvel após as obras de edificação ("**Recebíveis**"), em benefício do Agente Fiduciário ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel", as "**Garantias Reais**"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade e o Agente Fiduciário ("**Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis**" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "**Contratos de Garantia**");
- (iv) Autorização para que a Sociedade proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;
- (v) Autorização para que a Sociedade, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas; e
- (vi) Ratificação de todos os atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Sociedade e/ou pelos seus procuradores para a implementação do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e discutidas as matérias da Ordem do Dia, a totalidade dos sócios resolveram, por unanimidade e sem ressalvas, o quanto segue:

- (i) Autorização para realização da Emissão e da Oferta, que serão formalizadas nos termos do Termo de Emissão e atenderão as seguintes características:
 - (a) "**Destinação dos Recursos**": os recursos líquidos captados pela Sociedade por meio das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para usos corporativos ordinários, pagamento de gastos e despesas de cunho imobiliário e reforço de caixa;

- (b) **“Número e Série da Emissão”**: a Emissão representa a 01ª (primeira) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da Sociedade;
- (c) **“Local da Emissão”**: o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (d) **“Data de Emissão”**: a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 19 de novembro de 2025;
- (e) **“Data de Início de Rentabilidade”**: a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização das Notas Comerciais Escriturais;
- (f) **“Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade”**: as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, e, para todos os fins de direito, a titularidade delas será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão) e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta(s) extrato em nome do Titular de Notas Comerciais Escriturais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais;
- (g) **“Garantias”**: as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas com as Garantias Reais;
- (h) **“Prazo e Data de Vencimento”**: as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de vencimento de 1826 dias corridos, vencendo-se, portanto, em 19 de novembro de 2030;
- (i) **“Valor Nominal Unitário”**: o valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (j) **“Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas e Valor Total da Emissão”**: serão emitidas 113.200 (cento e treze mil) Notas Comerciais Escriturais, sendo o valor total da emissão equivalente a R\$ 113.200.000,00 (cento e treze milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;

- (k) **“Preço de Subscrição e Forma de Integralização”**: as Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3;
- (l) **“Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais”**: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente;
- (m) **“Remuneração”**: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido no Termo de Emissão), calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Taxa DI”, respectivamente), acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (n) **“Pagamento da Remuneração”**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, do Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa, ou da Aquisição Facultativa, a Remuneração será paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, no dia 19 de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido em 19 de dezembro de 2025 e o último na Data de Vencimento;
- (o) **“Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário”**: ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Aquisição Facultativa, ou vencimento antecipado, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Notas Comerciais Escriturais será pago em uma única parcela, na Data de Vencimento;
- (p) **“Local de Pagamento”**: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais Escriturais serão efetuados pela Sociedade no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente nela; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriurador para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3;

- (q) **“Prorrogação dos Prazos”**: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil (conforme definido no Termo de Emissão) subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais Escriturais, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo;
- (r) **“Encargos Moratórios”**: sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Sociedade de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Sociedade ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago;
- (s) **“Decadência dos Direitos aos Acréscimos”**: sem prejuízo dos Encargos Moratórios, o não comparecimento do Titular de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Sociedade, nas datas previstas no Termo de Emissão, ou em comunicado publicado pela Sociedade nos termos previstos na Publicidade, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento;
- (t) **“Repactuação”**: as Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada;
- (u) **“Publicidade”**: todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos na página da Sociedade na rede mundial de computadores (<https://barzelproperties.com.br/>) (“**Página da Sociedade**”) e do Agente Fiduciário (<https://www.oliveiratrust.com.br>) (“**Página do Agente Fiduciário**”), devendo a Sociedade comunicar o Agente Fiduciário e a B3 a respeito de qualquer

publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Sociedade altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações. Adicionalmente, toda comunicação relativa à Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais (conforme definido no Termo de Emissão) deverá ser publicada pela Sociedade no Jornal de Publicação (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do §3º do artigo 47 da Lei nº 14.195 e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;

- (v) **“Imunidade de Titulares de Notas Comerciais Escriturais”**: caso qualquer Titular de Nota Comercial Escritural goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Emissão) e à Sociedade, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Notas Comerciais Escriturais, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Titular de Notas Comerciais Escriturais não envie a referida documentação, a Sociedade fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Titular de Notas Comerciais Escriturais;
- (w) **“Classificação de Risco”**: não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Notas Comerciais Escriturais;
- (x) **“Resgate Antecipado Facultativo”**: a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, realizar o resgate antecipado total ou parcial das Notas Comerciais Escriturais. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (exclusive);
- (y) **“Amortização Extraordinária Facultativa”**: a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, a partir Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a

seguir, realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor a ser pago aos Titulares de Notas Comerciais Escriturais será equivalente a, no máximo, 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, a serem amortizadas;

(z) “Aquisição Facultativa”: a Sociedade poderá, a qualquer tempo, adquirir Notas Comerciais, no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Titular de Notas Comerciais por valor igual, inferior ou superior ao Saldo do Valor Nominal Unitário da Nota Comercial em questão. A Sociedade deverá fazer constar nas suas demonstrações financeiras as referidas aquisições;

(aa) “Vencimento Antecipado”: as Notas Comerciais Escriturais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstos no Termo de Emissão;

(bb) “Demais Condições”: as demais características das Notas Comerciais Escriturais e da Oferta constarão do Termo de Emissão.

(ii) Autorização para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio da formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(iii) Autorização para constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da formalização do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(iv) Autorização para que a Sociedade proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços;

(v) Autorização para que a Sociedade, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas;

(vi) Ratificação de todos os atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela diretoria da Sociedade e/ou pelos seus procuradores para a implementação do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos das Emissões e das Ofertas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente por todos os presentes.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

Mesa:

NESSIM DANIEL SARFATI

Presidente

LUÍS CARLOS MARTINS FERREIRA

Secretário

Sócios:

**BARZEL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO
EM PARTICIPACOES MULTISTRATÉGIA
RESPONSABILIDADE LIMITADA
P.P. NESSIM DANIEL SARFATI**

NESSIM DANIEL SARFATI

CASSIANO GOMES JARDIM

LUÍS CARLOS MARTINS FERREIRA

BRUNO TURAÇA

CLARISSE ETCHEVERRY ODAY

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/F0E4-51A7-491B-5B5B> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F0E4-51A7-491B-5B5B



Hash do Documento

140C9528BECA17B69D4BE0F007812685385594D2B9C3A10551BE049B8FA6EBA2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/11/2025 é(são) :

- ☒ Bruno Turaça (Sócio) - 338.219.718-94 em 11/11/2025 17:09 UTC-03:00
Nome no certificado: Bruno Turaca
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nessim Daniel Sarfati (Presidente da mesa, sócio, p.p. Barzel Logistica FIP) - 117.773.928-37 em 11/11/2025 15:56 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Clarisse Etcheverry Oday (Sócia) - 000.039.689-36 em 11/11/2025 15:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Luis Carlos Martins Ferreira (Secretário e sócio) - 138.173.518-52 em 11/11/2025 15:04 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Cassiano Gomes Jardim (Sócio) - 355.018.318-64 em 11/11/2025 13:59 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

