

**BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ nº 57.990.985/0001-67

NIRE 35300650697

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 14 DE JANEIRO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 14 de janeiro de 2026, às 09 (nove) horas, na sede social da **BPGO RJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira (B2), Vila Gertrudes, CEP 04.794-000.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia.
3. **MESA:** A mesa foi composta pelo Presidente, Tulio Sávio da Silva Assunção, e pela Secretária, Ingrid Gross Pizzo.
4. **ORDEM DO DIA:** Discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (i) a aprovação da emissão de 385.000 (trezentas e oitenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, a ser convolada para garantia real, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Companhia, 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"), no valor total de R\$385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("Emissão") nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a ser Convolada para Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.*" a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-8, representando a comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais ("Termo de Emissão" e "Agente Fiduciário", respectivamente), cuja destinação será realizada para a compra de quotas representativas da integralidade do capital social da **TS-19 PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Quotas" e "SPE Adquirida", respectivamente), com vistas a, indiretamente, adquirir os imóveis objeto das matrículas sob o nº 105.501, 105.502, 105.503, 105.504, 105.505, 105.506, 105.507, 105.508, 105.509, 105.510, 105.511, 105.512, 105.513, 105.514, 105.515, 105.516, 105.517, 105.518, 105.519, 105.520, 105.521, 105.522,

105.523, 105.524, 105.525, 105.526, 105.527, 105.528, 105.529, 105.530, 105.531 e 105.532, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, situados na Avenida Oscar Niemeyer, nº 2000, Santo Cristo, 20220-297, Rio de Janeiro/RJ ("Imóveis"), sendo certo que, poderá ocorrer, em momento futuro, a vinculação a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.7773.542/0001-22 ("Securitizadora", "CRI" e "Operação de Securitização"), observado que as Notas Comerciais e os CRI poderão ser objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente);

- (ii) uma vez adquirida as Quotas da SPE Adquirida, a autorização para que a Companhia preste garantia, na modalidade de alienação fiduciária das quotas da SPE Adquirida, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, ("Lei 4.728"), assim como nos termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e a SPE Adquirida ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), sendo certo que, tal alienação fiduciária se insere no contexto do Termo de Emissão, em garantia às respectivas Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (iii) autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes do Termo de Emissão e demais documentos da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços; e
- (iv) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da emissão do Termo de Emissão e demais documentos da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e eventuais aditamentos ou outros instrumentos vinculados à referida operação.

**5. DELIBERAÇÕES:** Por unanimidade, a totalidade dos acionistas deliberaram, sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

(i) autorização para a realização emissão das notas comerciais escriturais da Companhia, que serão formalizadas nos termos da Termo de Emissão e atenderão as seguintes características abaixo descritas, dentre outras:

**a) Número da Emissão:** As Notas Comerciais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.

**b) Número de Séries:** A Emissão será realizada em serie única.

**c) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 385.000.000,00 (trezentos e oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão das Notas Comerciais").

**d) Quantidade:** Serão emitidas 385.000 (trezentos e oitenta e cinco mil) Notas Comerciais.

**e) Conversibilidade:** as notas comerciais serão simples não serão conversíveis em participação societária da Companhia.

**f) Espécie:** As Notas Comerciais serão convoladas em garantia real.

**g) Valor Nominal unitário:** O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais ("Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais").

**h) Data de Emissão:** A data de emissão das Notas Comerciais será aquela definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão das Notas Comerciais").

**i) Data de Início da rentabilidade:** A data de início da rentabilidade será a partir da data de integralização das Notas Comerciais ("Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais").

**j) Prazo e Data de Vencimento:** O vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá ao término do prazo de até 181 (cento e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se, portanto, na data a ser definida no Termo de Emissão ("Data de Vencimento das Notas Comerciais").

**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 ("Data de

Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário, ou para as integralizações realizadas após a Data da Primeira Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) desde a Data da Primeira Integralização até a data da sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. As Notas Comerciais poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido pelo coordenador líder, no ato de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todas as Notas Comerciais que sejam integralizadas em uma mesma data. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições do mercado, a exclusivo critério do coordenador líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração da taxa SELIC; **(ii)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais escriturais, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo coordenador líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio não acarretará em alteração nos custos totais (custo *all-in*) da Companhia estabelecidos no respectivo contrato de distribuição.

**l) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais Escriturais:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

**m) Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos obtidos por Oferta serão integralmente destinados, pela Companhia para a compra das Quotas representativas da integralidade do capital social da SPE Adquirente, com vistas a, indiretamente, adquirir os Imóveis.

**n) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) não será atualizado monetariamente.

**o) Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*” (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), expressas na forma de percentual, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por

cento), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("Remuneração"). A Remuneração das notas comerciais escriturais será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

**p) Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das notas comerciais será feito mensalmente nas datas previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

**q) Amortização do Valor Nominal:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das notas comerciais ou de resgate antecipado das notas comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Amortização").

**r) Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

**s) Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos da Emissão, serão realizados pela Emitente, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais Escriturais custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Escriurador, para as Notas Comerciais Escriturais que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

**t) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia, 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, calculado *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

- u) Repactuação:** As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.
- v) Classificação de Risco:** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating às Notas Comerciais.
- w) Garantias, incluindo as reais:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das garantias dos Créditos Imobiliários; o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Oferta, nos termos dos documentos da Oferta, as seguintes garantias ("Obrigações Garantidas"), as Notas Comerciais contarão com as seguintes garantias reais: (i) a alienação fiduciária dos Imóveis, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; a ser celebrado entre a Companhia, os Titulares das Notas Comerciais Escriturais, e a SPE Adquirida ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, as "Garantias Reais" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "Contratos de Garantia", respectivamente); (ii) a cessão fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, bem como das demais disposições legais aplicáveis, no termos do respectivo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Adquirida, a Companhia e os Titulares das Notas Comerciais ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente); e (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas.

**x) Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observadas as condições abaixo transcritas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento até a data do efetivo pagamento antecipado; (ii) eventuais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) de prêmio de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento ao ano) ("Prêmio de Pré-Pagamento"), calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total") conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) ou de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais, na hipótese de pagamento antecipado decorrente da venda do Imóvel ou das quotas, sendo que este item "iii" deve ser calculado observada a fórmula disposta no Termo de Emissão.

**y) Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais:** a Companhia poderá realizar amortização antecipada facultativa parcial das Notas Comerciais limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa").

**z) Resgate ou Amortização Antecipada Obrigatória:** Observados os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Termo de Emissão, a Companhia poderá, a qualquer momento, realizar a venda, total ou parcial, do Imóvel Alvo ou das quotas da SPE Adquirida ("Venda do Imóvel ou Quotas"), desde que **(i)** o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja o correspondente pagamento antecipado da totalidade ou de parte, conforme o caso, das Notas Comerciais, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento para a Venda do Imóvel ou Quotas, observados os termos e condições previstos abaixo ("Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou Quotas"); ou alternativamente, **(ii)** em data anterior à referida venda, seja apresentado pela Companhia e aprovado pelos Titulares das Notas Comerciais, a constituição de novas garantias sobre novos bens ou imóveis, em termos substancialmente compatíveis com as garantias constituídas, de valor compatível com todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão (conforme abaixo definido) ("Créditos Imobiliários"), de

modo a ser preservado, em qualquer hipótese, o LTV, observado todos os termos e disposições desta cláusula e da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Substituição do Imóvel").

**aa) Vencimento Antecipado:** as Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nos termos e hipóteses previstos Termo de Emissão;

**bb) Oferta de Resgate Antecipado:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado total ou parcial das Notas Comerciais, endereçada ao debenturista ("Oferta de Resgate Antecipado").

**cc) Demais Condições:** as demais características da Emissão de Notas Comerciais e da Oferta constarão da Termo de Emissão.

- (ii) autorização para a operação das Quotas da SPE Adquirida, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, uma vez adquirida tais Quotas;
- (iii) autorização para a contratação, pela Companhia, de todo e qualquer prestador de serviços necessários à emissão e formalização do Termo de Emissão, da Operação de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e/ou propostas destes, incluindo, sem limitação, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;
- (iv) autorização para que a Companhia, seus administradores e demais representantes legais procedam à assinatura de todos e quaisquer atos e/ou medidas necessárias para a correta formalização da emissão da Termo de Emissão e demais documentos da Oferta, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e eventuais aditamentos; e
- (v) ratificação, nesta data, de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela Diretoria da Companhia e/ou pelos seus procuradores para a implementação do Termo de Emissão e da Oferta.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi autorizada a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e depois de lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada em livro próprio.

Mesa: Tulio Sávio da Silva Assunção – Presidente; e Ingrid Gross Pizzo – Secretária. Acionistas Presentes: Compareceram todos os Acionistas da Companhia.

Os presentes assinam a presente ata de Assembleia por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelos Presentes, a presente ata devidamente assinada ficará disponível da plataforma DocuSign, ficando cada Signatário responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

Os Signatários reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz.

Será permitida a assinatura eletrônica da presente ata, mediante folha de assinaturas eletrônicas, para que esse documento produza os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

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

São Paulo, 14 de janeiro de 2026.

**Mesa:**

Tulio Sávio da Silva Assunção  
**Presidente**

Ingrid Gross Pizzo  
**Secretária**