

TÓPICO LOCAÇÕES DE GALPÕES E EQUIPAMENTOS PARA INDÚSTRIAS S.A.

Sociedade Anônima de capital fechado sem registro de companhia aberta perante a CVM

CNPJ n.º 08.259.544/0001-84

NIRE 35300469062

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 16 DE DEZEMBRO DE 2025

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 16 de dezembro de 2025, às 10:00 horas, nos termos do artigo 30 do estatuto social da Tópico Locações de Galpões e Equipamentos para Indústrias S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Jorge Alfredo Camasmie, nº 122, Lote 20, Quadra C, Parque Industrial Ramos de Freitas, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, CEP 06816-050.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 26, parágrafo segundo, do estatuto social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros em exercício do conselho de administração da Companhia.
- 3. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Gustavo Pereira de Freitas Santos e secretariados pela Sra. Daniela Alves da Silva.
- 4. ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os membros do conselho de administração da Companhia, nos termos do artigo 30, incisos XII e XIX, do estatuto social da Companhia, e no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), para deliberar sobre: **(i)** a aprovação dos termos e condições da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) as quais serão objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("CVM" e "Resolução CVM 160", respectivamente) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e serão direcionadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente); **(ii)** autorização para outorga e constituição da Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); **(iii)** a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos e seus eventuais aditamentos: **(a)** a "*Escritura Particular da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático de Distribuição, da Tópico Locações de Galpões e Equipamentos para Indústrias S.A.*" a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures ("Agente Fiduciário", "Debenturistas" e "Escritura de Emissão", respectivamente); e **(b)** o "*Contrato de Coordenação*,

Colocação e Distribuição Pública, em Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 4ª (Quarta) Emissão, em Série Única, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da Tópico Locações de Galpões e Equipamentos para Indústrias S.A.", a ser celebrado entre a Companhia e a instituição que coordenará a Oferta ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente); **(iv)** a autorização à diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão e da Oferta, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima, inclusive, mas não se limitando a **(a)** discussão, negociação e definição dos termos e condições das Debêntures, bem como todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta; **(b)** contratação do Coordenador Líder mediante a celebração do Contrato de Distribuição; e **(c)** contratação dos prestadores de serviços da Emissão, incluindo, mas não se limitando, o Agente de Liquidação e Escriturador (conforme definido abaixo), o Agente Fiduciário, o assessor legal, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão (em conjunto, os "Prestadores de Serviço"); e **(iv)** a ratificação de todos os atos já praticados pela administração e/ou representantes legais da Companhia para a consecução da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: após análise e discussão da ordem do dia, os membros do conselho de administração presentes aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas:

(i) a realização da Emissão, da Oferta, a outorga da Cessão Fiduciária e a celebração pela Companhia, na qualidade de emissora, da Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão:

(a) Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: As Debêntures serão devidamente depositadas para **(i)** distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, através do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), operacionalizado e administrado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3. Ainda, em conformidade com o disposto no artigo 86, inciso V da Resolução CVM 160, as Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente), e desde que observadas as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160 e as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Ainda, nos termos do artigo 88, da Resolução CVM 160, as Debêntures poderão ser negociadas nos mercados de balcão organizado e não-organizado, mas não em bolsa, sem que a Companhia possua o registro de que trata o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.

- (b) Destinação dos Recursos:** os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização das Debêntures serão destinados ao resgate antecipado total da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da Companhia, e ao reforço de caixa e gestão ordinária dos negócios da Companhia;
- (c) Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (d) Séries:** a Emissão será realizada em série única;
- (e) Número da Emissão:** a Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia;
- (f) Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures;
- (g) Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
- (h) Valor Nominal Unitário:** as Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (i) Atualização Monetária:** as Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- (j) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo escriturador das Debêntures ("Escriturador"). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato em nome do Debenturista expedido pela B3, para as Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3;
- (k) Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, ou seja, não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (l) Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações;
- (m) Data de Início da Rentabilidade:** para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures será a data da primeira integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade");
- (n) Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** as Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário (cada uma, uma "Data de Integralização"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso qualquer Debênture venha a ser integralizada em data

diversa e posterior à primeira Data de Integralização das Debêntures, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (exclusive). O preço da Oferta é único, sendo que as Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures integralizadas em uma mesma Data de Integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração nas taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (<http://www.b3.com.br>), ou **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

(o) Prazo de Vigência e Data de Vencimento: ressalvada a hipótese de liquidação antecipada das Debêntures em razão de resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vigência conforme previsto na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento");

(p) Amortização Programada: ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme abaixo definida) e liquidação antecipada das Debêntures em razão de resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas trimestrais e consecutivas, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, observadas as datas e respectivos percentuais indicados tabela prevista na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Amortização");

(q) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na *internet* (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescidas de uma sobretaxa (*spread*) de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa "*pro rata temporis*" por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), o que tiver ocorrido por último, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive) ("Período de Capitalização"), calculado conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

(r) Pagamento da Remuneração das Debêntures: ressalvada a hipótese de liquidação antecipada das Debêntures em razão de resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga trimestralmente, sem carência, a partir da Data de Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão (cada data, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**");

(s) Resgate Antecipado Facultativo: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da data prevista na Escritura de Emissão, independentemente de aceitação dos Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), de acordo com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão;

(t) Amortização Extraordinária Facultativa: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento a partir da data prevista na Escritura de Emissão, independentemente de aceitação dos Debenturistas, amortizar extraordinariamente o Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), de acordo com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão.

(u) Aquisição Facultativa: A Companhia poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, desde que observe o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e os termos e condições da Resolução CVM nº 77, de 29 de março de 2022, conforme alterada, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia ("Aquisição Facultativa"). As Debêntures que venham a ser adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos previstos na Escritura de Emissão, se e quando recolocadas no mercado, observadas as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures

(v) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

(w) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, serão efetuados pela Companhia, **(i)** para as Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou **(ii)** para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3, por meio do Agente de Liquidação ou, com relação aos pagamentos que não possam ser realizados por meio do Agente de Liquidação, na sede da Companhia. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão aqueles que forem titulares das Debêntures ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento;

(x) Encargos Moratórios: sem prejuízo da remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois inteiros por cento); e (ii) a juros moratórios de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios");

(y) Garantias: em garantia ao fiel, pontual e integral pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão, as Debêntures contarão com cessão fiduciária de recebíveis de titularidade da Companhia decorrentes das atividades de locação de galpões, os quais corresponderão a, pelo menos, 20% (vinte por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, bem como os direitos sobre a conta vinculada, na qual os referidos recebíveis deverão ser depositados ("Cessão Fiduciária") nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária")

(z) Desmembramento: não será admitido desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;

(aa) Colocação: as Debêntures serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;

(bb) Vencimento Antecipado: observados os termos da Escritura de Emissão, as Debêntures e todas as obrigações constantes na Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado a serem previstos da Escritura de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado"), sendo certo que tais Eventos de Vencimento Antecipado, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos serão negociados e definidos na Escritura de Emissão, assim como se tais eventos serão eventos de vencimento automático ou não automático, prevalecendo, em qualquer caso, os termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e

(cc) Demais Condições: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão das Debêntures seguem tratadas na Escritura de Emissão.

(ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à realização da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes instrumentos e eventuais aditamentos: **(a)** a Escritura de Emissão (incluindo eventuais

aditamentos à Escritura de Emissão); **(b)** o Contrato de Distribuição (incluindo eventuais aditamentos ao Contrato de Distribuição); e **(c)** o Contrato de Cessão Fiduciária (incluindo eventuais aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária);

- (iii)** a autorização à diretoria da Companhia e/ou seus representantes legais para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário à implementação e à realização da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta, bem como à formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima, inclusive, mas não se limitando a **(a)** discussão, negociação e definição dos termos e condições das Debêntures, bem como de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta; **(b)** contratação do Coordenador Líder, mediante a celebração do Contrato de Distribuição; e **(c)** contratação dos Prestadores de Serviços necessários à implementação da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta; e
- (iv)** a ratificação de todos os atos já praticados pela administração e/ou pelos representantes legais da Companhia para a consecução da Emissão, da Cessão Fiduciária e da Oferta.

6. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, depois de lida e aprovada na forma do estatuto social da Companhia, foi assinada pelos membros do conselho de administração em livro próprio. **Mesa:** Gustavo Pereira de Freitas Santos (presidente); Daniela Alves da Silva (secretária). **Conselheiros/a presentes:** Gustavo Pereira de Freitas Santos, Raúl Francisco Sotomayor Valenzuela, Ricardo Vantini, Odair Benedito Leandro da Silva, Sebastian Agustin Villa, Agustin Sanchez Alcazar e Juan Jorge Eduardo Oxenford.

Embu das Artes, São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

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

Mesa:

Gustavo Pereira de Freitas Santos
Presidente

Daniela Alves da Silva
Secretária